

# Der Zürcher **Hauseigentümer**



Seite 17 **Die SVIT-Immobilien-Messe öffnet ihre Pforten**

Seite 29 **Schimmelpilz – und wie man ihn verhindert**

Seite 40 **Das Besichtigungsrecht des Vermieters**





ALPHAPLAN AG



**Hauswartung von AlphaPlan.** Ihr bester Plan für den perfekten Unterhalt von Liegenschaften.

reinigen  
 melden  
 reparieren  
 rasenmähen  
 kontrollieren  
 auswechseln  
 laubrechen  
 unterhalten  
 jäten  
 technik

Basel

Winterthur

St. Gallen

Dietikon

Zürich

0848 90 1000

www.alphaplan.ch

Zug

Bern Hauswartung | Reinigung | Kundengärtnerei | Handwerkerteam

## Zeit für die Wahrheit



**Albert Leiser**  
 Direktor Haus-  
 eigentümerversände  
 Stadt und Kanton Zürich

In die Frage um die flächendeckende Einführung von Tempo 30 in der Stadt Zürich kommt Bewegung. Stadtrat Leutenegger hat an einer Sitzung im Januar eine Alternative ins Spiel gebracht: Flüsterbeläge. Federführend in Sachen Lärmbekämpfung ist allerdings nicht das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement von Stadtrat Leutenegger, sondern das Umwelt- und Gesundheitsdepartement von Stadträtin Nielsen.

Die Stadt Zürich muss die Vorgaben des Bundes bezüglich Strassenlärmgrenzwerte bis 2018 erfüllen. Dafür setzt sie auf Lärmschutzfenster und vor allem auf Tempo 30. Man kann sich indes des Eindrucks nicht erwehren, dass ihr die Lärmbekämpfung als höchst willkommener Vorwand dient, um ihre Politik der zunehmenden Schikanen gegen Automobilisten zu legitimieren. Sogar Einfall- und Durchgangsstrassen sollen verkehrsberuhigt werden. Eigenartigerweise waren lärmschluckende Beläge bisher kein Thema.

Flüsterbeläge sind noch relativ neu. Wir alle kennen sie aber von der einen oder anderen sanierten Strecke und ich kenne niemanden, der nicht das ruhige Fahren auf ihnen lieben würde. Bekanntlich kann es aber zwischen dem subjektiven Empfinden und der messbaren Realität markante Unterschiede geben. Wie eine Studie des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements nun ergeben hat, erbringt eine Reduktion von Tempo 50 auf 30 tatsächlich eine gewisse Lärmreduktion – nämlich um rund 2.5 Dezibel. Ein Flüsterbelag reduziert demgegenüber den Lärm auf einer geraden Strecke um 6 Dezibel. Dazu muss man wissen, dass eine Reduktion um 10 Dezibel empfindungsmässig eine Halbierung des Lärms bedeutet.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse müsste man sich eigentlich für das wirksamere Lärmbekämpfungsmittel entscheiden. Was läge näher, als auf die Einführung von Tempo 30 zu verzichten oder sie wenigstens so lange zu sistieren, bis allfällige noch offene Fragen zu den Flüsterbelägen geklärt sind? Das setzt allerdings eine unvoreingenommene Betrachtung voraus. An der Beantwortung dieser Frage wird sich denn auch zeigen, ob es dem Zürcher Stadtrat um eine Entlastung der Bevölkerung von Lärmverkehr geht oder nicht doch, wie immer vermutet, um die Strangulierung des Automobilverkehrs.

Albert Leiser



**Geschäftsstelle**  
**Hauseigentümergebieterverband**  
**Kanton Zürich**  
 Albisstrasse 28, Postfach  
 8038 Zürich  
 Telefon 044 487 18 00  
 Fax 044 487 18 88  
 info@hev-zh.ch | hev@hev-zuerich.ch

**Öffnungszeiten**  
 Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

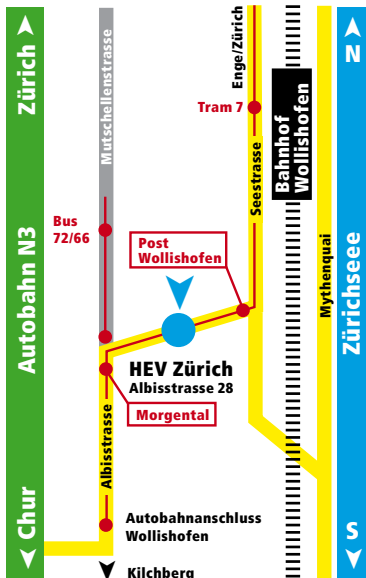
**Telefonzentrale**  
 Tel. 044 487 17 00  
 Fax 044 487 17 77

**Internet**  
 www.hev-zuerich.ch  
 www.hev-zh.ch

**Drucksachenverkauf**  
 Montag bis Freitag  
 8.00–17.30 Uhr  
 Telefon 044 487 17 07

**Telefonische Rechtsberatung**  
 Für Mitglieder unentgeltlich  
 8.00–12.00 Uhr  
 und 13.00–17.00 Uhr  
 Telefon 044 487 17 17

**Telefonische Bauberaterung**  
 Für Mitglieder unentgeltlich  
 8.00–12.00 Uhr  
 und 13.00–17.00 Uhr  
 Telefon 044 487 18 18



**Herausgeber**  
 Hauseigentümergebieterverband  
 Zürich (HEV Zürich) In  
 Zusammenarbeit mit  
 Hauseigentümergebieterverband  
 Kanton Zürich  
 (HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich**  
**und HEV Zürich**  
 Albert Leiser

**Redaktion**  
 Albisstrasse 28, Postfach  
 8038 Zürich  
 redaktion@hev-zuerich.ch  
 Tel. 044 487 17 28  
 Fax 044 487 17 72

**Redaktor**  
 Lic. phil. Reto Vasella (rcv)  
 reto.vasella@hev-zuerich.ch

**Autoren dieser Ausgabe**  
 Lic. iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
 Lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
 Stefan Koller, Rolf Schlagenhauf AG  
 Barbara Scalabrini-Laub, Alten/ZH  
 Lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich  
 Lic. iur. Harald Solenthaler,  
 Rechtsanwalt, HEV Zürich  
 Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Abonnemente/  
 Mitgliedschaften**  
 Cornelia Clavadetscher  
 HEV Zürich  
 Postfach, 8038 Zürich  
 cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch  
 Tel. 044 487 17 74  
 Fax 044 487 17 98

**Inseratenverwaltung**  
 Markus Turani  
 HEV Zürich  
 Postfach, 8021 Zürich  
 inserate@hev-zuerich.ch  
 Tel. 044 487 18 08  
 Fax 044 487 18 09

**Auflage: 59758**  
**(WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit  
 Quellenangabe**  
**(z.B. HEV Zürich 5/2010)**  
**gestattet.**

**Produktbesprechungen**  
**können nicht aufgenommen**  
**werden.**

**Erscheint monatlich einmal.**

**Verkaufspreis CHF 2.–**  
**Jahresabonnement CHF 20.–**  
**(für Mitglieder im**  
**Jahresbeitrag inbegriffen).**

**Über nicht bestellte**  
**Manuskripte kann keine**  
**Korrespondenz geführt**  
**werden.**

**Druck:** Swissprinters AG

Der Inseratenteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publiereportagen ab.

**Seite des Direktors**

3 Zeit für die Wahrheit

**Seite des Präsidenten**

71 Superwahljahr

**AKTUELL**

Baubewilligungen brechen stark ein  
 7 **Eingetrübte Aussichten**

Risiko einer Immobilienblase bleibt  
 8 **«Bubble-Index»**

Eiszapfen und Dachlawinen  
 12 **Wie sich Probleme mit der weissen Pracht vermeiden lassen**

Mekka der Immobilienbranche  
 17 **Die SVIT-Immobilien-Messe öffnet ihre Pforten**

«hausWert» – Salvis Tipp  
 25 **Keine Wasserschäden durch defekte Silikonfugen**

Tieferer Sanierungswert für Quecksilber  
 25 **Bund passt Altlasten-Verordnung an**

Effiziente Beleuchtung im Haushalt  
 26 **Besseres Licht mit weniger Strom**

Fensterbranche lanciert Energieetikette  
 26 **Energiesparende Fenster**

**THEMA**

Schimmelpilz - und wie man ihn verhindert  
 29 **Ein unerwünschter Gast**

**Zum Titelbild**

An der Europaallee in Zürich wird noch kräftig gebaut. Die Baubewilligungen in der Schweiz sind jedoch stark rückläufig. Foto: Reto Vasella

**RECHT**

Die qualifizierte elektronische Signatur  
 35 **Formvorschriften im Vertragsrecht und bei der Beschlussfassung im Stockwerkeigentum**

Mietrecht  
 40 **Das Besichtigungsrecht des Vermieters**

Verhängnisvoller Liftunfall  
 42 **Bedingte Geldstrafe wegen fahrlässiger Tötung**

Mietrecht  
 47 **Das Interesse eines Alleinaktionärs als legitimer Kündigungsgrund der AG**

Planungs- und Baugesetz (PBG)  
 48 **Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume**

Mietrecht  
 52 **Worauf bei der Begründung der Kündigung zu achten ist**

**NATUR**

Jetzt pflanzen: Je früher, desto besser  
 60 **Streifen, Sprengel, Sterne – Lilien mit einzigartigen Mustern**

Unser Garten  
 63 **Eine Gärtnerin, ein Gärtner und bloss ein Garten**

**SERVICE**

**Seminare**  
 39 Die Wohnungsabnahme  
 45 Sanierung einer vermieteten Liegenschaft  
 51 Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

**Drucksachenverkauf**  
 55 Stressfreier Mieterwechsel  
 57 Bestellformular

68 **Sektionen-Info**

**Aus den Regionen**  
 7 HEV Zürich: Vereinsversammlung  
 53 HEV Limmattal: TOP5 unterwegs



## Gebr. Knabenhans AG

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

Fax 044 493 30 14

info@knabenhans-ag.ch

www.knabenhans-ag.ch

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



**Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20  
www.malerfeurer.ch

## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!



Pilze gehören in den Wald.

Wir sind der Experte für Schimmelpilzsanierungen.

0848 044 044 www.schlagenhauf.ch Malen Umbauen Fassaden

## Baubewilligungen brechen stark ein

**Engetrübte Aussichten.** Die aktuellen Zahlen des KOF-Baublatt-Indikators beruhen auf einer äusserst schwachen Entwicklung der Baubewilligungen, welche in absoluten Summen gemessen markant unter das Niveau der letzten Jahre gefallen sind. So sinkt etwa der KOF-Baublatt-Indikator zu den laufenden Preisen im Vergleich zum Vorjahr um satte 29 Prozent.

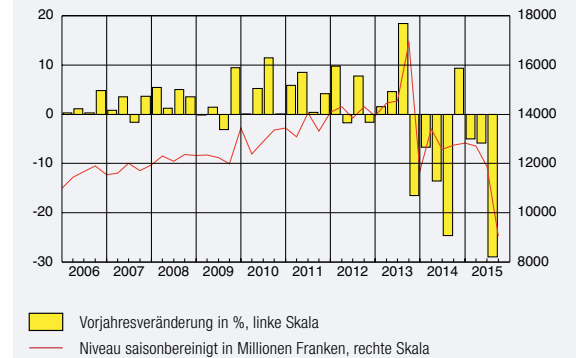
Weiter beläuft sich der neue Indikatorenwert für den Gesamtbau saisonbereinigt auf nur noch rund neun Milliarden Franken. Damit dürfte sich der Rückgang der Baubewilligungen abgeschwächt und mit einiger Verzögerung schliesslich auch in einem Rückgang der Bauinvestitionen manifestieren; dies, weil die Auftragsbücher der Baufirmen laut den KOF-Konjunkturumfragen zurzeit weiterhin gut gefüllt sind.

Der Indikator zu laufenden Preisen für den Wohnbau bricht gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um beinahe 29 Prozent ein und fällt vor allem im dritten Quartal 2015 markant.

Saisonbereinigt liegt der Wohnbauindikator mit einem Wert von 4,7 Milliarden Franken pro Quartal massiv tiefer als noch in den Jahren zuvor.

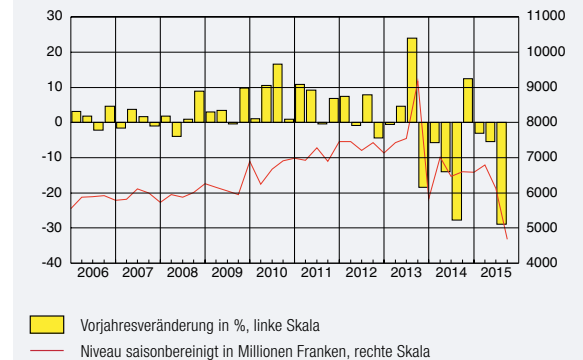
### KOF-Baublatt-Indikator Bau insgesamt

(Quelle: Baublatt/KOF)



### KOF-Baublatt-Indikator Wohnbau

(Quelle: Baublatt/KOF)



Voranzeige

## VEREINSVERSAMMLUNG HEV ZÜRICH

Donnerstag, 16. April 2015, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Vereinsversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 10. April 2014).

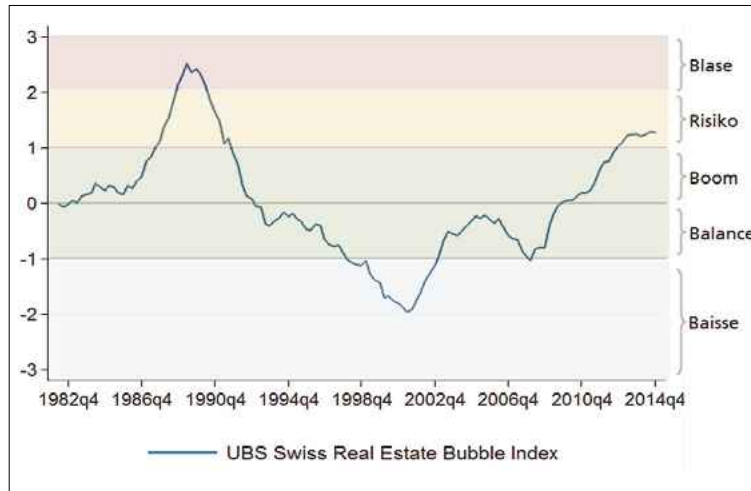
Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.

## Risiko einer Immobilienblase bleibt

### «Bubble-Index».

Die Gefahr einer Immobilienblase in der Schweiz besteht weiterhin. Mit 1,28 Indexpunkten liegt der «UBS Swiss Real Estate Bubble Index» im vierten Quartal 2014 nur geringfügig tiefer als im Vorquartal. Gemäss den UBS-Ökonomen hat sich im vierten Quartal 2014 die Risikoeinschätzung des Schweizer Markts für Eigenheime praktisch kaum verändert.

Mit 1,28 Indexpunkten ist er zwar nur 0,01 Punkte tiefer als im Vorquartal, liegt jedoch weiterhin im Risikobereich. Der mit 1,2 Prozent zum Vorjahr schwächere Anstieg der Eigenheimpreise und das weiter abflachende Wachstum der ausstehenden Hypothekarvolumen (3,3 Prozent zum Vorjahr) widerspiegeln deutlich die Beruhigung auf dem Eigenheimmarkt.



Auffallend dabei sind jedoch zwei gegenläufige Tendenzen: Während sich auf der einen Seite das Segment des selbstgenutzten Wohneigentums beruhigte, hat gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern für Investitionszwecke markant zugenommen. So betrifft mit einem Anteil von 18,8 Prozent bereits fast jeder fünfte Antrag auf eine Hypothek der UBS ein Objekt, welches für die Vermietung vorgesehen ist.





**hasler treppen**  
Ferdinand Hasler AG, Treppen- und Metallbau  
CH-9450 Altstätten Tel. 071 757 87 57  
www.hasler-treppen.ch info@hasler-treppen.ch



Balkone als An- und Vorbauten  
Geländer für Dachterrassen  
Treppen für Dachausbauten



«Raum für Vertrauen  
heisst für mich,  
Ihre Interessen ins  
Zentrum zu stellen.»

Mike Suter

eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung

Silberstrasse 10  
8953 Dietikon  
Telefon 043 343 70 00  
www.immocorner.ch

**immocorner**  
raum für vertrauen

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen Sie auf unser weitgespanntes Beziehungsnetz und nutzen Sie unsere Fachkompetenz, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

# Wir verkaufen für Sie.



Roger Kuhn und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 86



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 86 | Fax 044 487 17 83 | roger.kuhn@hev-zuerich.ch  
www.hev-zuerich.ch



Stadt Zürich  
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Open Day  
**Energie-Coaching**

## Energieeffizient sanieren?

**Öffentliche Besichtigung am Samstag, 14. März 2015**

Wer in der Stadt Zürich energieeffizient saniert, profitiert vom Energie-Coaching – der unabhängigen Beratung und Begleitung bei Bau- und Sanierungsprojekten.

**Die Energie-Coachs führen Sie durch drei energetisch sanierte Liegenschaften.**

Kreis 6: Einfamilienhaus, Baujahr 1913

Kreis 8: Mehrfamilienhaus, Baujahr 1894

Kreis 6: Mehrfamilienhaus, Baujahr 1975

**Jetzt für die kostenlose Besichtigung anmelden unter:**

[www.stadt-zuerich.ch/open-day](http://www.stadt-zuerich.ch/open-day)



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse, vielseitige Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen in Bettwil.  
Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus.





Bild: Rainer Sturm / pixelio.de

### Eiszapfen und Dachlawinen

## Wie sich Probleme mit der «weissen Pracht» vermeiden lassen

**Auch wenn sich vorerst fast jeder über Schnee freut, kann dieser zu gravierenden Problemen führen – speziell für Hauseigentümer. So können Eiszapfen und überhängende Schneeanisammlungen von Dächern stürzen und dabei fremde Sachwerte beschädigen oder gar Personen verletzen.**

rcv. Grundsätzlich ist der Haus- und Grundeigentümer für die Sicherheit auf seiner Liegenschaft verantwortlich. Dabei ist er nicht nur verpflichtet, für schnee- und rutschfreie Eingangstrepfen und Zufahrten zu sorgen, er muss gleichzeitig auch verhindern, dass Dachlawinen in die Tiefe stürzen oder Eiszapfen von den Dachrinnen fallen.

### Pflicht auf Dritte übertragen

Dem Eigentümer ist es aber freigestellt, diese Pflicht vertraglich auf einen Dritten zu übertragen. Bei Mehrfamilienhäusern wird dazu in der Regel meist ein Hauswart beauftragt, so auch bei Liegenschaften im Stockwerkeigentum. In Mietliegenschaften hingegen kann die Pflicht zur Schneeräumung stattdessen auf den Mieter überwältigt werden, was im Mietvertrag aber ausdrücklich festzuhalten ist.

Gleiches gilt, wenn sich die Pflicht aus der Hausordnung ergibt. Die Hausordnung muss aber in einem solchen Fall ebenfalls als integrierender Bestandteil des Mietvertrages bezeichnet sein. Ein Spezialfall ist das vermietete Einfamilienhaus: Hier gehört die

Schneeräumung immer zu den Pflichten des Mieters.

### Optimierung der Gebäudeisolation

Die Sicherheit auf einer Liegenschaft kann nur dann gewährleistet werden, wenn rechtzeitig vorkehrende Massnahmen getroffen werden. So profitiert der Hauseigentümer durch eine Optimierung der Gebäudeisolation gleich doppelt: Einerseits verhindert die optimierte Wärmedämmung die Bildung von Eiszapfen, andererseits wird der Wärmeverlust dadurch markant verringert, was wiederum die Heizkosten reduziert. Dachlawinen können mit einfachen baulichen Massnahmen wie Schneefangrechen oder Schneerückhalter weitgehend verhindert werden.

### Handlungsbedarf bei akuter Gefahr

Was tun, wenn die Gefahr bereits droht? Eiszapfen sollten wenn immer möglich abgeschlagen werden. Zudem empfiehlt es sich, Sperrungen und Warntafeln an den Gefahrenstellen anzubringen, was den Eigentümer im Schadensfall aber nicht von der Haftung entlastet.

### Wer in welchem Fall haftet

Werden durch Dachlawinen oder Eiszapfen Personen oder fremde Sachwerte beschädigt, haftet grundsätzlich der Grund- beziehungsweise der Gebäudeeigentümer. Im Falle einer vertraglichen Delegation der Sicherheitspflicht auf einen Dritten, zum Beispiel den Hauswart, kann der Eigentümer bei einer allfälligen Schadenersatzforderung Rückgriff auf diesen nehmen. Zu beachten ist, dass Gebäudeschäden, welche durch Schneerutsch oder herabfallende Eiszapfen entstanden sind, nicht als Elementarschäden gelten und somit von der obligatorischen Gebäudeversicherung nicht gedeckt werden. Bei Schäden an Dritten kommt die Gebäudehaftpflichtversicherung zum Zuge, dies aber nur, wenn der Hauseigentümer auch bei einer solchen versichert ist. Sollte dies nicht der Fall sein, haftet er persönlich. Für Schäden an Fahrzeugen kann auf die Kaskoversicherung zurückgegriffen werden. ■

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



### Video

www.casarep.ch



### CasaRep AG

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



Baum + Garten AG  
Spezialfallarbeiten

- Baumfallarbeiten mit unserem Fallmobil
- Baumfallarbeiten mit Mobilkran
- Baumfallarbeiten mit Klettertechnik
- Baumfallarbeiten mit Helikopter
- Baumfallarbeiten von Hand
- Baumschnitt und Baumpflege
- Rodungen (Autobahnen, Strassen, Bahnlinien, Ufer)
- Wurzelstöcke ausfräsen
- Holzabfuhr, Holzhandel und Hackschnitzel
- Motorsäge- und Freischneider-Kurse für Lehrlinge, Lehrmeister, Handwerksbetriebe



Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon/ZH  
Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68

Email: info@bug-ag.ch  
www.bug-ag.ch

küchen  
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-  
CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>

**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER



**BENEDETTO Haustechnik installiert...**

Breitenacherstrasse  
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)  
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch  
benedetto@uitikon.ch  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da  
Montag – Freitag 7.00 – 18.00  
Samstag | nach Vereinbarung

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

### Malerei



In unserem modern ein-  
gerichteten Betrieb mit um-  
weltgerechter Entsorgung sind  
wir auf das Ablagen, Grundie-  
ren und Spritzen (Heiss-spritz-  
verfahren) spezialisiert.

- » Fensterläden
- » Möbelstücke
- » Gartenmöbel

Ivan Stadler,  
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 41  
E-Mail: maler@bostadel.ch

### Schreinerei



Wir sind spezialisiert auf die  
Restaurierung von Stühlen mit  
Jonc- oder Schnurgeflechten,  
Möbelrestaurationen und  
Auffrischungen.

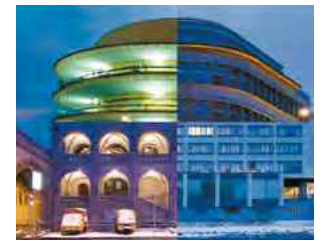
- » Stühle flechten
- » Möbelrestaurationen
- » Serienarbeiten

Bruno Joller,  
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 80 Fax: 041 757 19 02  
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.  
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch)

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen  
oder Notfalldienst: Wir übernehmen für Sie die  
Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Umfassend  
oder in Teilbereichen – auf jeden Fall aber zuverlässig  
und kompetent. Und wenn nötig schauen wir für  
Sie mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

# Wir verwalten für Sie.



Hans Barandun und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50

  
**HEV Zürich**

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 | Fax 044 487 17 32 | [hans.barandun@hev-zuerich.ch](mailto:hans.barandun@hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



RUTZ

Produzierst  
du schon oder  
konsumierst  
du noch?



Mein eigenes Kraftwerk.  
Auf meinem Dach.

Massgeschneiderte Photovoltaik-Lösungen  
RUTZ Gruppe AG | +41 44 818 89 22 | info@rutz-gruppe.ch | www.rutz-gruppe.ch

Mekka der Immobilienbranche

## Die SVIT-Immobilien-Messe öffnet ihre Pforten

**Am Wochenende vom 13. bis 15. März 2015 wird Zürich einmal mehr zum Zentrum für alle Wohnungssuchenden und Interessenten für Wohneigentum. Bereits zum siebten Mal veranstaltet der Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) die grösste Messe dieser Art.**

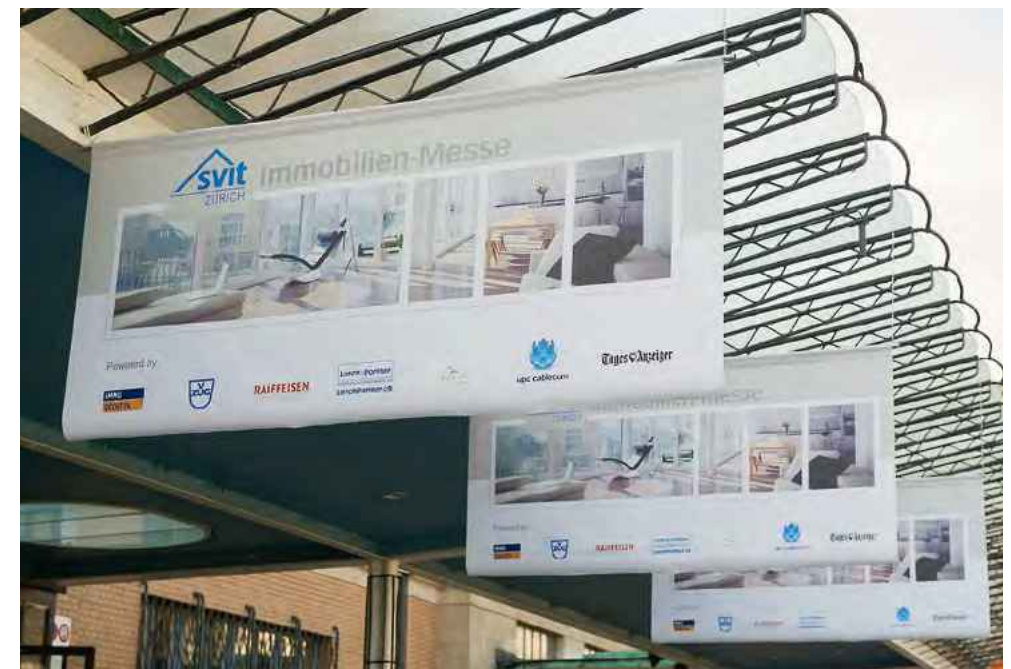
Einmal mehr verwandelt sich das Kongresshaus Zürich zum Mittelpunkt der Immobilienbranche im Wirtschaftsraum Zürich. Nachdem die Messe vergangenes Jahr rund 4000 Besucher begeistern konnte, hält die positive Stimmung auch bei den Ausstellern weiter an. So waren bereits im November 2014 alle Stand-

flächen für die Messe 2015 mit rund 40 Teilnehmern vermietet.

Bei den Ausstellern handelt es sich zu etwa 70 Prozent um Direktvermarkter und Immobiliendienstleister, die sich mit ihren Wohnungsangeboten unmittelbar an die Endkunden richten. Der grosse Zuspruch von Ausstellern und Besuchern zeigt, dass die Veranstalter mit der Immobilienmesse genau den Nerv der Zeit getroffen haben.

### Informationen über künftige Projekte

Die Messe bietet den Anbietern aus der Immobilienbranche die Möglichkeit, sich einem breiten Publikum zu präsentieren. So können Im-



Alle Jahre wieder: Die SVIT-Immobilien-Messe öffnet im Zürcher Kongresshaus ihre Tore.

## INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 13. bis Sonntag, 15. März 2015

**Öffnungszeiten:** Freitag, 15.00 bis 19.00 Uhr  
Samstag und Sonntag, 11.00 bis 17.00 Uhr

**Ort:** Kongresshaus Zürich, Claridenstrasse,  
Eingang K, 8022 Zürich

**Eintritt:** kostenlos

**Homepage:** [www.svit-immo-messe.ch](http://www.svit-immo-messe.ch)

**Veranstalter:** Schweizerischer Verband der  
Immobilienwirtschaft, SVIT Zürich

**Kontakt:** Pascal Stutz, Vorstandsmitglied und  
Messeleiter, SVIT Zürich, Tel. 079 404 52 31,  
[p.stutz@svit-immo-messe.ch](mailto:p.stutz@svit-immo-messe.ch)



Das Verkaufsteam des HEV Zürich ist auch 2015 wieder vor Ort.

mobilienspezialisten hier untereinander Kontakte knüpfen und aktuelle Projekte vorstellen. Interessenten, die eine Wohnung mieten beziehungsweise kaufen oder sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen, erhalten an der Messe qualitativ hochwertige und kompetente Beratung.

Die grosse Vielzahl an Ausstellern ermöglicht es den Besuchern, sich in kurzer Zeit umfassend rund um das Thema Immobilien zu in-

formieren. An nur einem Ort finden sie passende Berater und Ersteller und können sich zudem gleich Finanzierungsmodelle ausarbeiten lassen.

Weiter gibt es auch spannende Informationen über künftige Projekte, welche auf den Internetportalen noch nicht ersichtlich sind. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, unter den ersten Interessenten eines spannenden Wohnprojektes zu sein. ■



Modelle geben einen Eindruck von künftigen Wohneigentum.

## Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



### Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 10% und 20% oder
- 100% Biogas naturemade **star** !

[www.energie360.ch/online-shop](http://www.energie360.ch/online-shop)

**energie360°**



## Immobilien-Messe



## Wohnangebote im Raum Zürich



## KONGRESSHAUS ZÜRICH

Freitag,	13. März 2015	15.00-19.00 Uhr
Samstag,	14. März 2015	11.00-17.00 Uhr
Sonntag,	15. März 2015	11.00-17.00 Uhr

[www.svit-immo-messe.ch](http://www.svit-immo-messe.ch)

Powered by



RAIFFEISEN



Sie suchen eine professionelle Immobilienverwaltung ?



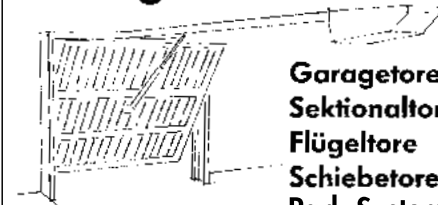
Professionelle Dienstleistungen zu fairen Preisen  
Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte

044 318 70 70

[www.simtra.ch](http://www.simtra.ch)

Seit 1994 Ihr Partner in allen Immobilienfragen  
Stockwerkeigentum | Bewirtschaftung | Verkauf

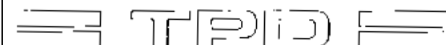
## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügeltore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

Wir haben für alle Tür- und Torarten den richtigen Antrieb mit modernster Funksteuerung.



Technische Produkte Dällikon

E. Meier GmbH

Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84

Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34



MIGROL

## TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

### Vorteile:

- > Wert-Erhaltung der Anlage
- > Innenreinigung und Schutzanstrich
- > Kein Heizunterbruch
- > Auch bei vollem Tank
- > Cumulus-Bonuspunkte
- > Durchführung ganze Schweiz

\*gültig bis 31.03.2015



Jetzt Angebot verlangen oder bestellen: Tel 044 495 13 33

[www.migrol-tankrevision.ch](http://www.migrol-tankrevision.ch)

## Kostenlose Rohrkontrolle anfordern

Vom Profi ausgefüllte

### Check-Liste

dokumentiert  
Abwassersystem.

Nur saubere und intakte Rohre leiten das Wasser ab.

Verschaffen Sie sich kostenlos Gewissheit, Dauer ca. 1/2 Std.

**0848 852 856**

[info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)

**ROHRMAX**





## Heisse Sauna-Ideen: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als freistehende Box, verkleidetes Blockhaus im Garten, im Dachgeschoss oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns: [www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch).

Innovativ seit  
mehr als 40 Jahren



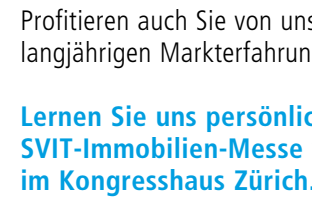
**BÜRKI SAUNABAU AG**  
Beratung + Ausstellung:  
Riemenstrasse  
8803 Rüschlikon

Tel. 044 713 00 77  
[info@saunabau-buerki.ch](mailto:info@saunabau-buerki.ch)  
[www.saunabau-buerki.ch](http://www.saunabau-buerki.ch)

Briefadresse:  
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Durch den HEV Zürich im Januar 2015 verkauft:



Profitieren auch Sie von unserer guten Vernetzung und langjährigen Markterfahrung.

Lernen Sie uns persönlich kennen an der  
**SVIT-Immobilien-Messe vom 13. bis 15. März 2015,**  
im Kongresshaus Zürich.

Wir freuen uns auf Sie!



Hauseigentümergebiet Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 | Fax 044 487 17 83 | [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) | [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Besuchen Sie uns:  
**Giardina Garten  
 Messe in Zürich**  
 11. - 15. März 2015  
 Halle 7, Stand F20



**Grenzenlose Möglichkeiten  
 für mehr Licht und Raum mit  
 individuellen Balkon- und  
 Sitzplatzverglasungen.**




Gerne beraten wir Sie persönlich in  
 ihrem Projekt. Rufen Sie uns an und  
 vereinbaren Sie einen unverbindlichen  
 Beratungstermin.

HighGlass GmbH  
 Im Wingert 36a  
 8049 Zürich  
 M +41 79 800 30 30  
 T +41 44 340 04 17  
 F +41 44 340 04 18  
 info@highglass.ch  
 www.highglass.ch



**Wir schätzen Ihre  
 Liegenschaft und  
 verkaufen sie zum  
 besten Preis!**

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77  
 Sonnenrain 2, 8832 Wollerau  
 www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

 Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT  
 Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK



**HÖGG  
 LIFTSYSTEME**  
 HÖGG Liftsysteme AG  
 CH-9620 Lichtensteig  
 Telefon 071 987 66 80

**Treppenlifte**



Rollstuhllifte

Sitzlifte

Aufzüge

www.hoegglift.ch

## «hausWert» – Salvis Tipp

**Keine Wasserschäden durch defekte Silikonfugen.** Im Badezimmer treten immer wieder Probleme mit Silikonfugen auf. Sie können spröde werden und Risse aufweisen, dadurch kann Wasser in die Zwischenräume eindringen, sich am Boden ansammeln und zu schwerwiegenden Wasserschäden führen. Auf der anderen Seite sind defekte Silikonfugen prädestiniert für Schimmelpilzbefall (siehe auch Artikel S. 25: Ein unerwünschter Gast). Beides sind Probleme, die entweder das Portemonnaie belasten oder die Gesundheit gefährden – oder beides.

Um dies zu vermeiden, sind regelmässige Kontrollen wichtig. Stellt man Risse fest, so müssen diese grossflächig herausgeschnitten oder rausgekratzt und durch neue Fugen ersetzt werden.

Falls es zu Schimmelbefall an den Silikonfugen gekommen ist, darf dieser nicht abgekratzt, sondern die betroffenen Silikonfugen müssen als Ganzes ersetzt werden. Sollten hingegen die Zementfugen bei den Wandplatten leichten Schimmelbefall aufweisen, so können diese mit einem entsprechenden Schimmelspray behandelt werden. Falls diese Zementfugen Risse aufweisen, müssen sie von

einem Fachmann ersetzt werden. Es ist wichtig beim Erwerb von neuen Silikonfugen darauf zu achten, dass sogenannte antifungizide Silikonfugen gekauft werden.



Salvatore Forte, Equipenchef «hausWert», HEV Zürich.

## Tieferer Sanierungswert für Quecksilber

**Bund passt Altlasten-Verordnung an.** Vor wenigen Jahren wurde im Kanton Wallis eine grossflächige Quecksilberbelastung der Böden entdeckt. Dabei waren auch Böden in Wohngebieten betroffen. Zur Zeit beträgt der in der Altlasten-Verordnung (AltIV) festgelegte Sanierungswert 5 mg/kg für Standorte bei Haus- und Familiengärten, Kinderspielflächen und Anlagen, auf denen Kinder regelmässig spielen. Nachdem Studien ergeben haben, dass bereits ab 2 mg/kg eine gesundheitliche Gefährdung von Kindern möglich ist, hat das Bundesamt für Umwelt vorgeschlagen, den entsprechenden Sanierungswert auf 2 mg/kg herabzusetzen.

Liegt die Belastung zwischen 2 und 5 mg/kg, müssen die kantonalen Behörden heute Nutzungseinschränkungen bei Haus- und Familiengärten oder Kinderspielflächen verfügen. Mit der Anpassung der AltIV werden Sanierungsmassnahmen dieser Standorte bereits ab 2 mg/kg Quecksilber eingeleitet. Danach kann die Nutzung durch Kinder ohne Einschränkung und Risiko erfolgen.

Diese Änderung tritt am 1. März 2015 in Kraft.

### Adresse für Rückfragen

Christiane Wermeille, Chefin Sektion Altlasten,  
 Bundesamt für Umwelt BAFU, Tel. 058 462 99 89

## Effiziente Beleuchtung im Haushalt

**Besseres Licht mit weniger Strom.** In der Schweiz werden jährlich rund 10 Milliarden Franken für Elektrizität ausgegeben. Allein 15 Prozent des Stromverbrauchs entfallen auf die Beleuchtung. Jetzt haben die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) einen Ratgeber veröffentlicht, der aufzeigt, wie die Beleuchtung im Haushalt effizienter gemacht wird.



### INFORMATIONEN

Die Broschüre kann auf der Webseite des EKZ als PDF heruntergeladen werden:  
[www.ekz.ch](http://www.ekz.ch) ➔ Privatkunden ➔ Energieberatung  
 ➔ Neuer Beleuchtungsratgeber  
 (<http://www.ekz.ch/content/ekz/de/privatkunden/energieberatung/lichtatgeber.html>)

Die Orientierungshilfe der EKZ liefert detaillierte Informationen zu den verschiedenen Arten der Lichterzeugung. So hilft der Ratgeber mit konkreten Kauf Tipps auch allen Personen, die verloren vor dem riesigen Angebot an Leuchtmitteln im Verkaufsrang stehen und sich fragen, was all die unterschiedlichen Angaben auf den Energieetiketten bedeuten. Weiter wird gezeigt, wie mit der neuen LED-Technik und optimaler Regelung ohne Komfortverlust 50 Prozent des Beleuchtungsstroms eingespart werden können.

## Fenster-Branche lanciert Energieetikette

**Energiesparende Fenster.** Gute Fenster lassen im Winter wenig Wärme entweichen und nutzen die Sonneneinstrahlung zur Erwärmung der Wohnräume. Solche energiesparenden Fenster tragen viel dazu bei, den Energieverbrauch zu senken, die Heizkosten zu minimieren und den Komfort spürbar zu erhöhen. Auf Anfang des Jahres hat die Schweizer Fenster-Branche zusammen mit dem Bund freiwillig eine Energieetikette eingeführt, an der man derartige Fenster erkennt.

Die Energieetikette beurteilt die energetische Qualität (Effizienz) des Fensters im Winter. Die Fenster werden aufgrund des energieäquivalenten U-Werts in sieben Energieeffizienzklassen von A bis G eingeteilt. Das wird mit grünen bis roten Pfeilen visualisiert. Damit informiert die Energieetikette einfach

und verständlich, welche Fenstersysteme besonders gut geeignet sind, Wärmeverluste im Winter zu minimieren. Ausserdem berücksichtigt sie auch die Energie, die durch die Sonneneinstrahlung gewonnen wird.

Fenster der besten Energieeffizienzklasse A ermöglichen über die gesamte Heizperiode betrachtet sogar einen Energiegewinn, der höher ist als der Wärmeverlust. Dadurch werden sehr gute Fenster zu Energiegewinnsystemen.

### Adresse für Rückfragen

Angela Brunner, Kommunikation BFE,  
 Telefon 058 462 54 03, [angela.brunner@bfe.admin.ch](mailto:angela.brunner@bfe.admin.ch)



Metallbau  
 Stahlbau  
 Glasbau

**Lenzlinger**  
 Metallbau

**Lösung. Leistung. Leidenschaft.**

Lenzlinger Söhne AG, 8606 Nänikon/Uster  
 Tel. 058 944 58 58, [www.lenzlinger.ch](http://www.lenzlinger.ch)

## Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein. **Absolut wasserdicht!** **Magic Bad®**  
 Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



[www.Badewannentüre.ch](http://www.Badewannentüre.ch)

Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 40 60**

**Mario Cunti**



Gipser- und Stukkaturgeschäft  
 Gartenstrasse 21  
 8700 Küsnacht

Telefon 044 910 18 16  
 Natel 079 402 22 21  
 Telefax 044 910 90 29  
[mcuntigipser@bluewin.ch](mailto:mcuntigipser@bluewin.ch)

**k** ELEKTRO  
 KASPER

**WENN STROM FLIESST  
 SIND WIR IM ELEMENT**

Elektro Kasper installiert, wartet und repariert Telematik- und Elektroanlagen – seit über 50 Jahren. Wir freuen uns über Ihren Anruf!

**043 311 11 11**  
 Badenerstrasse 571  
 8048 Zürich  
[elektrokasper.ch](http://elektrokasper.ch)



## Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Karin Kläui, ich bin als Standortleiterin bei Walde & Partner in Uster tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Sie und Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

e-Mail: [karin.klaeui@walde.ch](mailto:karin.klaeui@walde.ch)  
Tel. +41 44 905 40 98

Zollikon | Zürich | Uster | Thalwil | Luzern

### Schimmelpilz - und wie man ihn verhindert

## Ein unerwünschter Gast

**In zu feuchten Räumen fühlt er sich zum Leid der Bewohner wohl – der Schimmelpilz. Verhält man sich jedoch richtig, kann das Risiko einer Schimmelpilzbildung verringert werden. Das Portemonnaie und die eigene Gesundheit bedanken sich.**

In den meisten Fällen wird Schimmel in Innenräumen zu spät entdeckt. Und dies, obwohl neben einer Beschädigung des Gebäudes und dessen Inneneinrichtung auch gesundheitliche Probleme wie Atemwegs-, Augen- und Hautreizungen, häufigeres Vorkommen von Erkältungen, Allergien oder Asthma die Folge sein können. Dieser Gefahr ist gerade in der kälteren Jahreszeit ungefähr jeder fünfte Schweizer ausgesetzt. Denn in 20 bis 25 Pro-zent aller Schweizer Haushalte tre-

ten Feuchtigkeitsprobleme oder sogar bereits Schimmel auf.

### Zu hohe Luftfeuchtigkeit

Zuerst muss die Frage der Entstehung dieses nicht gern gesehene Pilzes geklärt werden. Der Hauptauslöser für die Schimmelpilzbildung ist eine zu hohe Luftfeuchtigkeit in Innenräumen und der darauf folgende Feuchtigkeitsniederschlag auf kühleren Oberflächen.

Dieser feuchte Untergrund ist ein beliebtes Ziel von Schimmelpilzsporen, die beim Lüften mit der Aussenluft in Wohnräume gelangen können. Auf den feuchten Materialien bilden sie Pilzfäden und weitere Sporen aus, eine Gruppe von Pilzen entsteht. Besonders gefährdete Oberflächen sind Hölzer, Gipskar-



Fensternehe Bauteile sind besonders gefährdet.

ton, Tapeten oder Farben – sämtliche Materialien, die genügend organische Nährstoffe bieten.

### Angemessenes Verhalten

Die einfachste Lösung für einen Hauseigentümer wäre schlussfolgernd: Fenster vor Sporen verschliessen. Dem ist aber nicht so. Durch regelmässiges Lüften kann die Luftfeuchtigkeit wirkungsvoll gesteuert werden. Die Faustregel lautet: zweimal täglich während fünf bis zehn Minuten stoss- oder querlüften. Insbesondere wenn zu viel Dampf entsteht, beispielsweise beim Kochen oder Duschen, muss sofort gelüftet werden. Ständig gekippte Fenster

bewirken hingegen das Gegenteil, da fensternahe Bauteile erkalten und das Risiko einer erhöhten Oberflächenfeuchte dadurch vergrössert wird. Täglich produziert ein Dreipersonenhaushalt zwischen sechs und zwölf Liter Feuchtigkeit. Diese Zahl sollte nicht durch aufgehängte Wäsche, unnötige Luftbefeuchter, Aquarien ohne Abdeckung oder üppige Ausstattung mit Zimmerpflanzen erhöht werden.

Verdeckte Oberflächen von Aussenwänden sind aufgrund der fehlenden Luftzirkulation kühler als übrige und stellen somit kritische Zonen dar. Deshalb ist ein Abstand zwischen Wand und Möbeln von mindestens fünf Zenti-



Möbel an Aussenwänden: Hier sollte mindestens ein Abstand von fünf Zentimetern eingehalten werden.



Grossflächiger Schimmelbefall an einer Wand.

metern notwendig. Noch besser: gar keine grossen Möbel vor Aussenwänden. Das gleiche Prinzip, die umgekehrte Wirkung: keine Möbel oder Vorhänge vor Heizungen, um ein gleichmässiges Heizen zu erreichen.

### Wärmeverlust an Aussenwänden

Neben diesen nutzungsbedingten gibt es zusätzlich zahlreiche bautechnische Ursachen für Schimmelpilzbildung. So genannte Wärmebrücken wie Balkonanschlüsse oder Rollladenkästen transportieren Wärme schneller nach aussen und weisen so in den Innenräumen kältere Oberflächentemperaturen auf. Mehr als 75 Prozent Luftfeuchtigkeit an der Bauteiloberfläche reichen dann aus, um die Schimmelbildung zu fördern. Ähnlich verhält es sich mit ungenügenden Wärmedämmungen an den Fassaden, wodurch hohe Wärmeverluste entstehen. Am kältesten Bauteil kann Schimmel entstehen. Werden hingegen bestehende ungedämmte Ge-

bäude mit neuen, dichteren Fenstern aufgerüstet, verschiebt sich das Problem und kann sich sogar noch verstärken.

### Nachhaltig sanieren

Durch richtiges Verhalten kann also das Risiko einer Schimmelbildung reduziert, die Gefahr jedoch nicht komplett wettgemacht werden. Da Schimmelpilze erst ab einer bestimmten Grösse mit dem menschlichen Auge sichtbar sind, muss jeder Eigenheimbesitzer wachsam sein gegenüber ersten Anzeichen. So können beschlagene Fensterscheiben oder Badezimmerspiegel Hinweise auf Feuchtigkeitsprobleme sein. Weitere Warnsignale sind Feuchtflecken, ein moderiger Geruch, Ablösung von Tapeten oder Kondensat auf Oberflächen.

Beim Auftreten von einem oder mehreren dieser Anzeichen ist eine sofortige Reaktion unumgänglich. Spezialisten begutachten vor Ort die befallenen Stellen, führen Messungen durch und klären so die Ursachen ab. Denn langfristig können Schimmelpilze nur durch die nachhaltige Veränderung des Nutzungsverhaltens und die Durchführung von bautechnischen Massnahmen verhindert werden. Die betroffene Fläche muss zum Schutz der Gesundheit rasch und vollständig von Experten saniert werden. Dadurch wird eine weitere Beschädigung des Gebäudes und dessen Inneneinrichtungen verhindert. Auch die Gesundheit der Bewohner wird in Zukunft geschont. ■

*Die Rolf Schlagenhauf AG  
ist spezialisiert auf Schimmelsanierungen.  
[http://www.schlagenhauf.ch/  
dienstleistungen-schimmelsanierung](http://www.schlagenhauf.ch/dienstleistungen-schimmelsanierung)*



**Stefan Koller**  
Geschäftsführer  
Gesamtsanierungen bei der  
Rolf Schlagenhauf AG

## Königliches Schlaferlebnis



**Wer sich königlich betten und einen geruh-samen und gesunden Schlaf nicht dem Zu-fall überlassen möchte, der ist bei Schloss-atelier am richtigen Ort. Seit Jahrzehnten gilt das Schweizer Unternehmen als Top-Adresse für handgefertigte Boxspringbetten nach Mass.**

Bei jeder Marke von Schlossatelier – sei es Original, Privé, Meister & Söhne oder Federa – wird die Leidenschaft zum Detail mit bester Schweizer Bettenmachertradition vereint. Verwendet werden ausschliesslich feinste Naturmaterialien wie Kaschmir, Kamelwolle oder Seide. Diese werden in der Manufaktur in Schlieren zu Schlafstätten verarbeitet, die den Besitzern über Jahre hinaus einen komfortablen Schlaf garantieren. Vom Unterbau über die Matratze bis hin zum Kopfteil verlässt nichts das Haus, ohne von den Bettenmeistern sorgfältig veredelt worden zu sein – meisterlich zugeschnitten, mit edelsten Polsterungen versehen, Stich für Stich mit Liebe vernäht. Als besondere Dienstleistung haben die Kunden die Möglichkeit, die von ihnen bestellte und von den Bettenmeistern handgefertigte Matratze in der Manufaktur in Schlieren persönlich abzunehmen.

### Atelier auf Schloss Mühlehof

Bevor diese Meisterwerke jedoch zum Leben erweckt werden können, müssen sie skiz-

ziert, entworfen und konstruiert werden. Dies geschieht im Atelier auf Schloss Mühlehof im malerischen Aargau. Ein Ort, in welchem Ästhetik, höchste Noblesse und absolute Perfektion aufeinandertreffen. In diesem Zusammenhang setzt das Atelier auch auf den grossen Erfahrungsschatz von renommierten Schlafexperten, Rückenspezialisten und Fachärzten. Sie beraten das Unternehmen bei der Entwicklung und sind bestrebt, auch der ultimativen Lösung noch einmal die Krone aufzusetzen.

### Nachhaltige Produktion

Schlossatelier bietet Schweizer Qualität in einem erschwinglichen Preis-/Leistungsverhältnis. Mit ausgesprochener Sensibilität für Nachhaltigkeit und Komfort werden Woche um Woche aussergewöhnlich noble Schlafstätten in den edelsten Materialien erschaffen. Schlafstätten, die Zeiten überdauern und ihre Besitzer derart fomfortabel betten, dass sie jeden Augenblick auf noble Art geniessen können.

Mehr über die königlichen Betten unter:  
[www.schlossatelier.ch](http://www.schlossatelier.ch)



# Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. **Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!**



**Hürlimann Bautenschutz AG**  
Tel. 052 / 346.26.26



[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch) oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)  
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

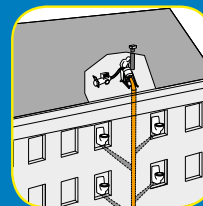
**ISOTEC®**  
... macht Ihr Haus trocken!

# KRT Kanal – Service AG

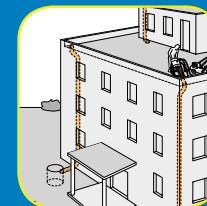
## Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

**schnell • einfach • sauber • sicher**

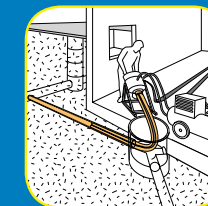
**Ableitungen von Hausinstallationen**



**Ableitungen von Dach und Terrassen**



**Kanalisation bis zum Sammelkanal**



**Die Lösung:**

**Schlauch – Lining mit Flexliner  
grosse Wirkung, kleinster Aufwand**

### Büro Zürich

**Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich**

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52

Fax: ++41 (0)44 301 52 56

E-mail: [admin@krtag.ch](mailto:admin@krtag.ch)

Internet: [www.krtag.ch](http://www.krtag.ch)

### Dienstleistungszentrum

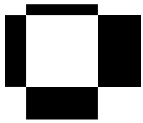
**Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach**

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30

Fax: ++41 (0)41 462 71 35

E-mail: [admin@krtag.ch](mailto:admin@krtag.ch)

Internet: [www.krtag.ch](http://www.krtag.ch)



PWG  
STIFTUNG

DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTSPERSÖNLICHKEIT.

## WENN SIE BEIM HAUSVERKAUF MEHR ALS GELD VERDIENEN WOLLEN

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1'700 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | [WWW.PWG.CH](http://WWW.PWG.CH)



Gartenholzerei GmbH

- > **Gartenholzerei**
- > **Gartenunterhalt**
- > **Cheminéeholz**
- > **Transporte**

Martin Trüb | Wilhofstrasse 32 | 8125 Zollikerberg  
martintrueb@gmx.ch | Tel. + Fax 043 499 61 08 | 079 633 00 77

## UHLENBROCK AG

**Bauspenglerei  
Bedachungen**

Hohlstrasse 413  
8048 Zürich  
Tel. 044 401 14 60  
Fax 044 401 14 61

### Die Unterschrift und die qualifizierte elektronische Signatur

## Formvorschriften im Vertragsrecht und bei der Beschlussfassung im Stockwerkeigentum

**Das Schweizerische Obligationenrecht sieht hinsichtlich der Gültigkeit von Verträgen vor, dass nur dann eine besondere Form notwendig ist, wenn diese gesetzlich vorgesehen ist (Art. 11 OR\*). Ist für einen Vertrag die Schriftlichkeit gesetzlich vorgeschrieben, müssen die handschriftlichen Unterschriften aller Personen, die durch den Vertrag verpflichtet werden sollen, darauf enthalten sein (Art. 13 OR).**

Die Unterschrift ist grundsätzlich eigenhändig zu schreiben (so Art. 14 Abs. 1 OR). Vor gut zehn Jahren (am 1. Januar 2005) wurde die qualifizierte elektronische Signatur der eigenhändigen gleichgestellt. Diese ist aber nur dann gültig, wenn sie auf einem qualifizierten Zertifikat eines anerkannten Anbieters von Zertifizierungsdiensten im Sinne des Bundesgesetzes über die elektronische Signatur (ZertES) beruht.

Sollten die Vertragspartner je über eine qualifizierte elektronische Signatur verfügen, so können sie selbst Verträge, die per Gesetz der Unterschrift bedürfen, rechtsgültig auf elektronischem Weg abschliessen, vorausgesetzt, diese sind mit der qualifizierten elektronischen Signatur versehen.

Ein Inhaber eines solchen Signaturschlüssels haftet gemäss Art. 59a OR für den damit begangenen Missbrauch. Es stellt sich nun im Folgenden die Frage, ob es sich bei

der Beschlussfassung im Stockwerkeigentum gleich verhält.

### Form der Beschlussfassung im Stockwerkeigentum

Dieses Thema wurde bereits in einer früheren Ausgabe von «Der Zürcher Hauseigentümer» behandelt (HEV 12/2011). Nachfolgend soll nach einer kurzen generellen Ausführung nur auf die Fragestellung eingegangen werden, ob ein Zirkularbeschluss auch per E-Mail getroffen werden kann.

### An der Stockwerkeigentümersammlung

An der Stockwerkeigentümersammlung fasst die Stockwerkeigentümergeinschaft grundsätzlich ihre Beschlüsse. Das Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a–t ZGB) enthält kaum Regelungen hinsichtlich der Form der Beschlussfassung und der Bestimmung der not-

\* siehe zum Thema im Allgemeinen auch HEV 08/10

### ELEKTRONISCHE SIGNATUR

Das Bundesamt für Kommunikation definiert die **elektronische Signatur** als «... ein technisches Verfahren zur Überprüfung der Echtheit eines Dokuments, einer elektronischen Nachricht oder der Identität des Absenders. Sie basiert auf einer Zertifizierungsinfrastruktur, die von vertrauenswürdigen Dritten verwaltet wird, den Anbieterinnen von Zertifizierungsdiensten. Um die Entwicklung des elektronischen Handels anzuregen, gibt der Gesetzgeber Letzteren die Möglichkeit, sich auf freiwilliger Basis anerkennen zu lassen. Die elektronische Signatur und die handschriftliche Unterschrift werden zudem mit dem neuen Gesetz unter bestimmten Bedingungen als gleichwertig betrachtet.»

Links zu weiterführenden Informationen zur elektronischen Signatur:  
<http://www.bakom.admin.ch/themen/internet/00467/index.html?lang=de>  
<http://www.seco.admin.ch/sas/00229/05092/index.html?lang=de>

wendigen Mehrheiten. Es verweist viel mehr auf die Gesetzesbestimmungen des Vereins- und Miteigentumsrechts (Art. 60 ff. und Art. 646 ff. ZGB). Die Form der Beschlussfassung anlässlich der Versammlung ist gesetzlich nicht geregelt. Üblicherweise erfolgt diese mündlich durch Handhebung oder bei grösseren Gemeinschaften mittels Erhebung der Stimmkarte in einer offenen Abstimmung. Hingegen ist gesetzlich geregelt, dass die Beschlüsse protokolliert und aufbewahrt werden müssen (Art. 712n ZGB), ansonsten sind diese gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig.

### Zirkularbeschlüsse

Das Bundesgericht hat entschieden, dass eine – wie oben beschriebene – Beschlussfassung ausserhalb der Versammlung nur schriftlich möglich ist (BGE 127 III 511 E. 3c). Da die schriftliche Zustimmung aller Mitglieder einem Versammlungsbeschluss gleichgestellt wird (Art. 712m Abs. 3 i.V.m. 66 Abs. 2 ZGB), kann ein Stockwerkeigentümerbeschluss auch gültig auf dem Zirkularweg getroffen werden, vorausgesetzt, alle Stockwerkeigentümer stimmen schriftlich zu (sog. Zirkulationsbeschluss).

Es besteht die Möglichkeit anlässlich der Stockwerkeigentumsbegründung oder später durch einstimmigen Beschluss, dieses gesetzliche Recht aufzuheben. Stimmt auch nur ein einziger Stockwerkeigentümer nicht zu, so kommt der Beschluss nicht zustande; an-

ders verhält es sich nur, wenn ein Stockwerkeigentümer nicht am Beschluss mitwirken darf.

Analog müsste es unseres Erachtens möglich sein, die Schriftlichkeit, welche eben die Unterschrift erfordert, durch eine E-Mail-Zustimmung aller Mitglieder zu ersetzen, sofern dies bei der Stockwerkeigentumsbegründung oder durch einen einstimmigen Beschluss so für die entsprechende Stockwerkeigentümergeinschaft festgehalten ist. Ohne entsprechende Regelung wird aber dem Publizitätsinteresse aller aktuellen und künftigen Stockwerkeigentümer nicht ausreichend Rechnung getragen und ist dies nicht möglich.

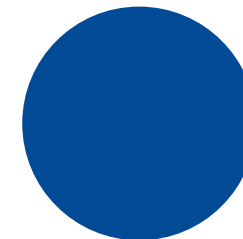
Sollten aber alle Stockwerkeigentumsmitglieder über eine qualifizierte elektronische Signatur verfügen, ist keine Regelung erforderlich, zumal die qualifizierte elektronische Signatur, wie oben ausgeführt, der Unterschrift gleichgestellt ist. ■



**Sandra Heinemann**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

# Hauswartungen

**24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz**



## Alles aus einer Hand

**Laub-, Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Böden-, Rasen-,  
Heizung-, Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plättli-, Kunden-,  
Fenster-, Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-,  
Schnee- usw.**

**-rechen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen,  
-kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten,  
-reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren,  
-räumen usw.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Leben** unter Dach - **Wohnen** und geniessen - **Umwelt schonen** und Energiesparen

**WEBER**

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren*

**WEBER DACH AG** *Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*  
**Zürich** [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch) **044 482 98 66** [weber@weberdach.ch](mailto:weber@weberdach.ch)

**sf home + garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich



**Tel. 044 313 13 44**  
**Fax 044 311 91 35**  
E-Mail:  
[home.garden@swissonline.ch](mailto:home.garden@swissonline.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://www.home-garden-ag.ch)

Leidenschaft für Liegenschaften.



## Einseitig angebaute Liegenschaft in Zürich-Oerlikon

In dem 1908 erbauten Mehrfamilienhaus befinden sich sechs Wohnungen. Ein Aussenparkplatz ist neben dem Haus- eingang platziert. Das Gebäude wurde 1984/85 komplett saniert und an die Fernwärme angeschlossen. Die Fenster sind 3-fach isolierverglast. Das Haus verfügt über einen Lift. Zwei Wohnungen sind mit einem Cheminée ausgestattet.

<b>Lage</b>	Das Gebäude liegt zentral in Oerlikon, gut angebunden an den privaten und öffentlichen Verkehr.
<b>Mieteinheiten</b>	1 x 2 ½-Zimmer Wohnung mit Dachterrassen 3 x 3 ½-Zimmer Wohnungen (zwei davon mit Balkon) 2 x 4-Zimmer Wohnungen (eine davon mit Balkon)
<b>Richtpreis</b>	CHF 2 600 000.– (Verkauf an Meistbietenden)
<b>Bemerkung</b>	Schriftliche Abgabe des Kaufangebotes bis Dienstag 17. März 2015, 12:00 Uhr an die Intercity Zürich (zu Händen Claudia Spalinger)

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilienhauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity-Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistenteams: [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)



**Claudia Spalinger**  
Leiterin Anlageimmobilien  
eidg. dipl. Immobilientreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)

Die Intercity Group ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich und Uster. **alaCasa.ch** für Wohneigentum.



### Seminar

## Die Wohnungsabnahme

### Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/  
Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/  
Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung/Haft-  
pflichtversicherung ■ Normale Abnutzung/übermässige  
Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

### Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung ■ Durchführung

### Sonderfälle

Estrich-/Kellerabteil nicht fertiggeräumt ■ Alter Mieter  
will selber Schäden beheben ■ Mieter nicht mehr  
auffindbar ■ Investitionen des Mieters/Übertragung  
auf neuen Mieter

### Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/  
Tapeten/Verputz/Gips ■ Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden  
■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann  
ausbessern, wann ganz neu streichen?

### Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des  
Kautionskontos

### Anschliessend Apéro

### INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 8. Mai 2015, 8 bis 12 Uhr

**Referenten:** lic. iur. **Sandra Heinemann; Rolf Schlagenhaut**, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Hans Barandun**, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 440.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar\*\* CHF 520.–

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-  
nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).  
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.  
\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 8. Mai 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

[ ]		
Parkplatz	Autonummer	
[ ]		
Name	Vorname	mit Ehepartner
[ ]		
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		
[ ]		
Strasse	PLZ und Ort	
[ ]		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
[ ]		
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
[ ]		

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



## Mietrecht

## Das Besichtigungsrecht des Vermieters

**Weil sich das Mietobjekt in der Regel im Eigentum des Vermieters befindet, hat er das Bedürfnis, die Wohnung auch während eines bestehenden Mietverhältnisses zu besichtigen. Deshalb stellt sich für den Vermieter die Frage, ob er ein Recht hat, eine Besichtigung durchzuführen.**

Diese Fragestellung kommt dem Vermieter jedenfalls dann in den Sinn, wenn insbesondere nach einer Kündigung des Mietverhältnisses der Mieter die Besichtigung erschwert oder sogar verweigert. Aus diesem Grund wird nachfolgend versucht, die Rechte und Pflichten des Vermieters im Zusammenhang mit einer Besichtigung aufzuzeigen.

Der Mieter hat nicht jede Besichtigung des Mietobjektes durch den Vermieter zu dulden. So muss der Mieter die Besichtigung nur gestatten, sofern sie für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung der Mietsache notwendig ist (Art. 257h OR). Demzufolge hat der Mieter die Besichtigung zu dulden, wenn infolge Kündigung oder Beendigung des befristeten Mietverhältnisses eine Wiedervermietung ansteht.

### Zutritt zu allen Räumlichkeiten

Der Vermieter hat auch das Recht, die Wohnung im Zusammenhang mit Unterhaltsarbeiten zu besichtigen. Dabei ist es nicht massgebend, ob diese Arbeiten aufgrund der Kenntnisnahme eines Mangels oder Schadens durch den Vermieter notwendig sind. Somit ist es auch dem Vermieter gestattet – allerdings nicht zu oft –, eine Besichtigung vorzunehmen. Da keine allgemeinen Regeln aufgestellt werden können, ist für die Bestimmung der Häufigkeit unter anderem auf den konkreten Einzelfall abzustellen.

Damit der Vermieter die Besichtigung korrekt ausüben kann, muss der Mieter den ungehinderten Zutritt zum Mietobjekt gewährleis-

ten, wobei dieses Recht alle Räumlichkeiten des Mietverhältnisses umfasst. Sollte der Mieter bei der Besichtigung den Zutritt zu einzelnen Zimmern verweigern, ist sein Verhalten als rechtswidrig anzuschauen. Jedoch ist es sehr umstritten, ob der Vermieter für die Besichtigung ein gereinigtes Mietobjekt verlangen kann, da sich die Rechtsprechung und die Lehre über dieses Thema ausschweigen.

### Rechtzeitige Anmeldung erforderlich

Der Vermieter kann nicht aufgrund des Besichtigungsrechts beim Mieter vor der Tür stehen, sondern muss seine Besuche rechtzeitig anmelden und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen (Art. 257h Abs. 3 OR). Deshalb ist dem Vermieter zu empfehlen, den Mieter frühzeitig zu kontaktieren und einige Besuchstermine mit ihm zu vereinbaren, an welchen die verschiedenen Miet- oder Kaufinteressenten gemeinsam eingeladen werden können. Somit kann die Störung des Mieters möglichst gering gehalten werden.

Sowohl der Zürcher Mietvertrag für Wohnräume als auch derjenige für Geschäftsräume konkretisieren diese Regelung in den dazugehörigen «Allgemeinen Bedingungen» (nachfolgend AGB genannt) dahin, dass der Vermieter die Besichtigung 48 Stunden im Voraus anzukündigen hat.

Was die Modalitäten der Zutrittszeiten anbelangt, sehen die AGB zum Mietvertrag für



**Harald Solenthaler**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

Wohnräume eine etwas ausführlichere Formulierung vor. Während nämlich in den AGB zum Mietvertrag für Geschäftsräume (Ausgabe 2007) lediglich festgehalten ist, dass die Räumlichkeiten zu den üblichen Geschäftszeiten zu betreten sind, sehen die AGB zum Mietvertrag für Wohnräume (Ausgabe 2013) vor, dass der Vermieter zwecks Verkaufs- oder Vermietungsverhandlungen nach Ankündigung berechtigt ist, mit dem Interessenten die Räumlichkeiten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr und am Samstagvormittag zu besichtigen.

### Vertretung für beide Parteien möglich

Für die Ausübung des Besichtigungsrechts hat der Vermieter nicht persönlich zu erscheinen, sondern kann die Besichtigung dem Hauswart oder der Verwaltung überlassen. In dieser Hinsicht gilt auch das gleiche Recht für den Mieter. Sofern er bei der Besichtigung nicht persönlich anwesend ist, kann er beispielsweise die Schlüs-

sel bei der Hauswartung abgeben oder sich durch eine Person vertreten lassen.

Leider lässt sich im Weigerungsfall die Anwesenheit selten wie dargestellt lösen, so dass dem Vermieter für das weitere Vorgehen eigentlich nur die Möglichkeit zur Verfügung steht, den Einzelrichter im summarischen Verfahren anzurufen und das Begehren zu stellen, dem Mieter sei unter Androhung von Strafe im Unterlassungsfall zu befehlen, dem Vermieter den Zugang zwecks Besichtigung zu gewähren. Dieses Begehren ist dabei kurz zu begründen.

Dagegen ist es dem Vermieter grundsätzlich nicht erlaubt, sich eigenmächtig oder gewaltsam Eintritt in das Mietobjekt zu verschaffen. Bei einem solchen Vorgehen riskiert er eine Anzeige wegen Hausfriedensbruch, weshalb ihm dringend davon abzuraten ist. Ein eigenmächtiges Eindringen scheint nur in äusserst dringenden Notfällen angezeigt zu sein, wenn es etwa darum geht, einen drohenden Schaden oder eine Gefahr abzuwenden. ■

# GRIBI

CHANGING REAL ESTATE

[www.gribi.com](http://www.gribi.com)

## STOCKWERKEIGENTUM – IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.  
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

AARAU

BASEL

BERN

FRICK

HÄRKINGEN

LAUFEN

LIESTAL

REGENSDORF

ZÜRICH

Eichwatt 5, CH-8105 Regensdorf  
Telefon +41 43 388 10 00  
[info.regensdorf@gribi.com](mailto:info.regensdorf@gribi.com)

40

41

## Verhängnisvoller Liftunfall

## Bedingte Geldstrafe wegen fahrlässiger Tötung

**Das Bundesgericht bestätigte die Bestrafung eines Immobilienbewirtschafters wegen fahrlässiger Tötung. Zwar hatte der Verwalter Kenntnis von der fehlenden Glasscheibe in einer Lifttür, er unternahm jedoch nichts dagegen. Der Verurteilte hatte Strafbefreiung wegen Wiedergutmachung verlangt.**

Konkret zu beurteilen war in Lausanne ein Unfall, bei dem im Jahre 2009 im Kanton Schaffhausen ein sechsjähriger Knabe getötet wurde. Auslöser des tragischen Geschehens war ein fehlendes Fenster in der Türe eines Personenlifts. Durch diese ungesicherte Öffnung war der Knabe geklettert, als der Aufzug sich in Bewegung setzte. Dabei wurde das Kind zwischen dem Liftboden und der oberen Einfassung des Türfensters so eingeklemmt, dass es erstickte.

Das Schaffhauser Obergericht verurteilte den verantwortlichen Hausverwalter wegen fahrlässiger Tötung zu einer bedingten Geldstrafe von 120 Tagessätzen zu CHF 1300.–. Konkret vorgeworfen wurde ihm, dass er bereits zwei Tage vor dem tödlichen Unfall von der fehlenden Scheibe gewusst, aber nichts unternommen habe.

### Fehlendes Geständnis

Vor Bundesgericht machte der Verurteilte unter anderem geltend, die kantonalen Richter hätten ihm eine Strafbefreiung wegen Wiedergutmachung gewähren müssen. Dies weil die Voraussetzungen für eine bedingte Strafe erfüllt seien. Zudem habe die Mutter des getöteten Kindes seine Wiedergutmachung akzeptiert und erklärt, nicht mehr an einer Strafverfolgung interessiert zu sein.

Das Obergericht vertrat die Auffassung, für eine Strafbefreiung fehle es an einem Geständnis. Der Verwalter bedaure wohl das Geschehen und habe sich korrekt verhalten. Er habe aber nie

eingräumt, sorgfaltswidrig gehandelt und eine Norm verletzt zu haben. Daher bestehe ein mehr als nur geringes Interesse der Öffentlichkeit an einer Bestrafung des Verantwortlichen. Das Bundesgericht stimmte nun dieser Argumentation zu, wies die Beschwerde des Verurteilten ab und bestätigte das Verdikt.

### Öffentliches Interesse

Selbst wenn eine bedingte Strafe möglich und volle Wiedergutmachung geleistet worden ist, führt das aus Sicht des höchsten Gerichts nicht zwingend dazu, dass ein öffentliches Interesse an der Strafverfolgung nur noch gering ist oder gar entfällt. Geht es um eine Straftat gegen individuelle Interessen, wird zwar das Interesse an einer Strafverfolgung häufig entfallen, wenn das Opfer die Wiedergutmachung akzeptiert.

Bei Straftaten gegen öffentliche Interessen dagegen ist zu beurteilen, ob es mit der Wiedergutmachung sein Bewenden haben kann «oder ob sich unter Gesichtspunkten des Schuldausgleichs und der Prävention weitere strafrechtliche Reaktionen aufdrängen. Der Täter muss jedenfalls die Normverletzung anerkennen und sich bemühen, den öffentlichen Frieden wiederherzustellen» (BGE 135 IV 12).

### Gefahr für weitere Liftbenutzer

Aus diesen Gründen hat das Schaffhauser Obergericht laut dem Urteil aus Lausanne mit der Ver-



**Cornel Tanno**  
Lic. iur.  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

weigerung der Strafbefreiung kein Bundesrecht verletzt. Die kantonalen Richter durften darauf abstellen, dass der Hausverwalter die Normverletzung nicht anerkannt hat und dass weitere Benutzer des Lifts gefährdet worden sind. Daran ändert nichts, dass neben dem getöteten Knaben keine weiteren Kinder in der Liegenschaft wohnen.

Aus Sicht des Bundesgerichts besteht ein öffentliches Interesse an sicheren Personenaufzügen. Es gilt daher, das Verhalten des Verwalters nicht bloss mit einem Schuldspruch zu ahnden, sondern auch mit einer Strafe. ■

(Urteil 6B\_344/2013 vom 19.7.2013)

## Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



...das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

**Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:**

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch! Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ



**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
www.quadragard.ch



**DACHGENERALIST**

Lose Dachziegel, undichtes Flachdach,  
verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?

**Bleiben Sie auf dem Boden!**

**Wir sind blitzschnell zur Stelle.**

**044 208 90 60**

Scherrer Metec AG  
8027 Zürich [www.scherrer.biz](http://www.scherrer.biz)

**DACH SPENGLER METALL FASSADE**

IHRE PARTNER FÜR ALLE FRAGEN  
RUND UM IHRE IMMOBILIE



• VERKAUF  
• SCHÄTZUNG  
• UMNUTZUNG

Jean-Pierre Bloch  
Tel. 044 515 00 44

Roland A. Munz  
Tel. 044 515 00 40

IMOYA IMMOBILIEN AG  
Florastrasse 49  
8008 Zürich

imoya-immo.ch

info@imoya-immo.ch

## Seminar

# Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

### Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

Zustandsbericht ■ Marktchancen ■ Projektierung  
■ Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission  
■ Auftragsvergabe ■ Mieterorientierung ■ Ausführung  
(konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte)  
■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantiewerke

### Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte  
und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während  
der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und  
Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der  
Mietzinsanpassung

### Anschliessend Apéro

## INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 27. März 2015, 8.15 bis 12 Uhr

**Referenten:** **Giorgio Giani**, Leiter Baumanagement,  
dipl. Arch. HTL; lic. iur. **Sandra Heinemann**

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–, Ehepaar\*\* CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–, Ehepaar\*\* CHF 500.–

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-  
nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite).  
Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss:** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullie-  
rungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr  
von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am  
Seminar und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben  
die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 27. März 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere  
Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03















Geräte mit 40% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte!

MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 www.mwkuechen.ch



# ATTICO®

WIR MACHEN MEHR AUS IHRER LIEGENSCHAFT –  
AUFSTOCKEN MIT SYSTEM-HOLZBAU

FÜR MEHR INFORMATIONEN VERLANGEN SIE UNSERE ATTICO-BROCHURE

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG \_tel. 061 826 86 86

VERDICHTET  
BAUEN UND  
MEHRFACH  
PROFITIEREN

## Mietrecht

# Das Interesse eines Alleinaktionärs als legitimer Kündigungsgrund der AG

**Das Mietgericht Zürich hielt in einem kürzlich zu beurteilenden Fall fest, eine Aktiengesellschaft als Vermieterin dürfe das Interesse ihres Alleinaktionärs berücksichtigen, dieses gelte nicht als Interesse eines Dritten (ZMP 2013 Nr. 4).**

Eine AG kündigte als Vermieterin ihrem Mieter die Wohnung mit der Begründung, dass der Alleinaktionär mit seiner Familie in das Mietobjekt einziehen wolle.

### Liegenschaft als einziges Aktivum

Bei der Vermieterin handelt es sich um eine AG, welche Kauf und Verkauf, Planung, Verwaltung und Vermittlung von Liegenschaften bezweckt. Sie hat ihren Sitz am Wohnort des Alleinaktionärs, welcher im Handelsregister als einziger Verwaltungsrat mit Einzelunterschrift eingetragen ist. Die Liegenschaft, um die es geht, ist das einzige Aktivum der AG und wird vom Alleinaktionär und seiner Lebenspartnerin verwaltet.

### Interessen angemessen berücksichtigen

Das Mietgericht Zürich stützte sich bei der Beurteilung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Zürcher Obergerichts. Daraus folgte es, dass nach herrschender Lehre und Rechtsprechung die Interessen eines Alleinaktionärs an einem Mietobjekt zwar nicht als Eigenbedarf der Aktiengesellschaft gelten dürfen, doch seien sie in Anbetracht der wirtschaftlichen Identität nicht unerheblich und daher angemessen zu berücksichtigen.

Eine Ein-Personen-Aktiengesellschaft, bei der die Verfügungsmacht und die Willensbildung ausschliesslich beim Alleinaktionär liegen, sei mit diesem wirtschaftlich identisch. Da der Alleinaktionär und seine Lebenspartnerin die Liegenschaft von ihrem Wohnsitz (dem Sitz

der AG) aus verwalten würden, seien sie in einer vergleichbaren Situation wie Angestellte einer AG.

Eine Kündigung im Interesse von Angestellten verstosse auch nicht gegen Treu und Glauben, da diese im Interesse der Gesellschaft arbeiteten. Mit dem Einzug in die Liegenschaft sei zudem auch mit einer Verlegung der Geschäftstätigkeit der AG dorthin zu rechnen, was eine Vereinfachung der Verwaltung der Liegenschaft zur Folge hätte.

### Kein Verstoss gegen Treu und Glauben

Das Interesse der vermietenden Aktiengesellschaft, in der eigenen Liegenschaft dem Alleinaktionär und einzigen Verwaltungsrat sowie Geschäftsführer eine Wohnung für sich und seine Familie zur Verfügung zu stellen, stelle keinen Verstoss gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR dar (Urteil des Mietgerichts Zürich vom 8. August 2013). Das Obergericht bestätigte diese Erwägungen mit Urteil vom 20. November 2013 als zutreffend. ■



**Daniela Fischer**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## Planungs- und Baugesetz (PBG)

## Vorschriften für Wohn- und Arbeitsräume

**Grundsätzlich enthält das Planungs- und Baugesetz (PBG) Vorschriften zu Anforderungen an Gebäude und Räume, insbesondere auch für Räume, welche zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.**

Wo nichts anderes geregelt ist, gilt dies einerseits für Wohn- und Schlafräume, Küchen und weitere Räume, in denen Menschen ihren Arbeitsplatz haben können, sowie für Räume, die bestimmungsgemäss für den Aufenthalt von Menschen könnten dienstbar gemacht werden. Sie sind nach dem jeweiligen Stand der Technik fachgerecht auszurüsten, wobei sich entsprechende Bestimmungen zum Teil in der Besonderen Bauverordnung I und II (BVV) wie auch in Richtlinien, Normalien und Empfehlungen staatlicher Stellen und von Fachverbänden finden.

### Sanitäre Anlagen für Wohnungen und Arbeitsräume

Wohnungen müssen Räume mit den üblichen sanitären Anlagen enthalten. Bei Gemeinschaftsunterkünften sind diese nach Geschlechter zu trennen. Arbeitsräume müssen, falls nötig, ausreichend über künstliche Belüftungen oder Klimaanlage verfügen, weiter über Abortanlagen und Waschgelegenheiten mit kaltem und warmem Wasser sowie Duschen, falls die Arbeit mit grosser Hitze oder Verunreinigungen verbunden ist.

Auch in Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sowie insbesondere in Verwaltungsgebäuden, Restaurants, Kinos und Spitälern müssen eine genügend grosse Anzahl getrennter Toiletten vorhanden sein.

### Rauchverbot und Fumoirs

Grundsätzlich gilt seit 2008 nach dem Bundesgesetz zum Schutz vor Passivrauchen ein Rauchverbot in allen geschlossenen Räumen, die öffentlich zugänglich sind oder mehreren Per-

sonen als Arbeitsplatz dienen. Ausnahmen sind möglich.

Für Gastwirtschaftsbetriebe sehen die kantonalen Gastgewerbe Gesetze allenfalls abweichende, aber nicht mildere Vorschriften vor. Es können abgegrenzte Fumoirs eingerichtet werden. Des Weiteren enthält dieses Gesetz einen Leitfaden für die Erstellung und Einrichtung von Gastwirtschaftsbetrieben im Kanton Zürich, welcher als Richtlinie auch zur Auslegung von baurechtlichen Vorschriften dient.

### Besonnung, Belichtung und Belüftung

Wohnräume (nicht Schlafräume) von Mehrzimmerwohnungen dürfen die gesetzlich notwendigen Fenster (Gesamtfläche) nicht mehrheitlich nach Nordost/Nordwest ausgerichtet haben. Bei besonderen Verhältnissen sind Ausnahmen möglich.

Räume, auch Arbeitsräume, müssen genügend belichtet sein. Dies wird im PBG für Wohn- und Schlafräume genauer definiert: Sie sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Mass geöffnet werden können, wobei sie mindestens ein Zehntel der Bodenfläche gross sein müssen. Mit Ersterem wird vorausgesetzt, dass der Luftraum horizontal vor dem Fenster nicht verstellt ist und das natürliche Licht ungehindert einfallen kann. Deswegen sind die wohngygienischen Anforderungen nicht erfüllt, wenn das Licht nur durch einen



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Lichtschtach in ein Untergeschoss einfällt. Ein solcher Raum darf nicht für Wohn- oder Schlafzwecke genutzt werden.

Wohn- oder Schlafräume im Dachgeschoss dürfen mit Dachflächenfenstern belichtet werden, sofern diese auch zehn Prozent der Bodenfläche betragen und geöffnet werden können.

Räume müssen aber gemäss PBG auch genügend lüftbar sein. So müssen die Fenster in ausreichendem Mass geöffnet werden können.

Arbeitsräume müssen ebenfalls genügend belichtet und lüftbar sein, auch wenn hier die Zehn-Prozent-Klausel nicht gilt. Somit gibt es einen gewissen Spielraum für die Beurteilung. Falls durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden, ist künstliche Belichtung und Belüftung zulässig. Dies nämlich, wenn sie zwingend notwendig sind oder wenn die Arbeit nicht an einem festen Sitz- oder Standort, aber überwiegend in Publikumskontakt und in einem Raum mit Mindestfläche von 50 Quadratmetern verrichtet wird oder wegen besonderer örtlicher

Verhältnisse sinnwidrig wäre. Die bundesrechtlichen Vorschriften zum Arbeitnehmerschutz sind dazu ebenso zu beachten.

Bei Küchen gilt, dass sie in Wohnungen mit mindestens drei Zimmern die entsprechenden Bestimmungen für Wohn- und Schlafräume erfüllen müssen. Eine Wohnküche mit Esstisch gilt als Wohnraum und hat die Anforderungen an Fensterflächen zu erfüllen. Küchengerüche gelten als Luftverunreinigungen und sind fachgerecht mittels lufttechnischer Anlagen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen abzuleiten. Das bedeutet in der Regel über Dach, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern.

Sind bei der Bauausführung alle diese Bedingungen erfüllt, dürfen Wohn- und Arbeitsräume in Neu- und Umbauten erst bezogen werden, nachdem die Gemeindebehörde sie besichtigt und als bezugsfähig erklärt hat. Sie müssen genügend ausgetrocknet und die sanitären Einrichtungen müssen benutzbar sein. Erst im Anschluss daran beginnt der Genuss des Wohnens und Arbeitens! ■



**Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien**

**Weitsicht heisst für uns:** Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. **Seit über 100 Jahren.** +41 44 929 61 61, [www.gadola-bau.ch](http://www.gadola-bau.ch)





Die Einzigartige.  
Die HERZOG  
Küche.

SEIT 1912

**Herzog**  
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch  
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



Genossenschaft  
**BauPro Altburg**

Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
www.baupro-altburg.ch  
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe



Kanton Zürich  
Volkswirtschaftsdirektion  
Amt für Verkehr

**Jetzt  
Wohnqualität  
steigern!**

Beratung und  
Förderbeiträge für  
einen hochwertigen  
Schallschutz in  
der Flughafenregion

Förderprogramm  
**Wohnqualität  
Flughafenregion**

Telefon 043 259 54 38  
www.wohnqualitaet.zh.ch



► Fällarbeit  
► Hackarbeit  
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere  
detaillierten Unterlagen

**fällag**  
Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH - 8315 Lindau / Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
www.faellag.ch

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

## Seminar

## Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

## Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten? ■ Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden?  
■ Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung?

## Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten ■ Unterschiede je nach Vertragslage  
■ Der Verteilschlüssel ■ Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

## Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten ■ Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten  
■ Das Recht auf Einsicht

## Anschliessend Apéro

## INFORMATIONEN

**Datum:** Freitag, 10. April 2015, 8 bis ca. 11.45 Uhr

**Referenten:** Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung; lic. iur. Sandra Heinemann

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**  
Mitglieder\*: Einzel CHF 260.–, Ehepaar\*\* CHF 420.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–, Ehepaar\*\* CHF 500.–

**Bitte beachten Sie:** Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder- nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

**Anmeldeschluss** 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 10. April 2015 (Angaben bitte in Blockschrift)

Parkplatz		Autonummer	
Name		Vorname	
		mit Ehepartner	
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)			
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich.ch unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03



## Mietrecht

## Worauf bei der Begründung der Kündigung zu achten ist

**Die Begründung von Kündigungen im Zusammenhang mit Wohn- und Geschäftsräumen wirft verschiedene Fragen auf. Diese sollen hier beantwortet werden, wobei das Thema der Begründung im Fokus steht.**

### Grundsätzliches zur Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

Wohn- und Geschäftsraummietverträge sind einseitig vermierterseits mit einem amtlich genehmigten Kündigungsformular für denjenigen Kanton zu kündigen, in dem sich die Mietliegenschaft befindet, ansonsten ist die Kündigung nichtig. Kündigungsfrist und -termin gemäss Mietvertrag sind dabei einzuhalten. Falls diesbezüglich keine Regelung getroffen wurde, gelten nach Gesetz die ortsüblichen Kündigungsfristen (in der Stadt Zürich sind dies Ende März und Ende September).

Es wird die uneingeschränkte Empfangstheorie angewandt, das heisst, wenn der Empfänger, also der Mieter, die Sendung in seinem Machtbereich hat (Übergabe direkt durch Postboten oder erstmalige Abholgelegenheit bei der Poststelle gemäss Abholschein), gilt diese als zugestellt. Die Kündigung ist von der/den legitimierten Person/en eigenhändig zu unterzeichnen und an alle Mietvertragsparteien zu adressieren.

Achtung: Wegen des Schutzes der Familienwohnung muss bei solchen die Kündigung auch an denjenigen Ehegatten/eingetragenen

Partner zugestellt werden, der nicht Vertragspartei ist (also den Mietvertrag nicht mit unterzeichnet hat).

### Die Begründung der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen im Besonderen

Vorab muss festgehalten werden, dass eine ordentliche Kündigung auch ohne Begründung an sich gültig ist (Achtung: Bei ausserordentlichen Kündigungen muss aus diesen heraus direkt klar sein, dass es sich um eine solche handelt!). Die Kündigung muss aber auf Verlangen begründet werden (Art. 271 Abs. 2 OR).

Dabei macht der Gesetzgeber keine Vorschriften hinsichtlich Frist, Form, Inhalt und Ausführlichkeit. Da es das Ziel dieser Norm ist, dass der Empfänger der Kündigung abschätzen kann, ob eine Kündigungsanfechtung und eventuell auch ein zusätzliches Erststreckungsbegehren Aussicht auf Erfolg haben könnten, muss die Begründung doch klar und verständlich sein.

Ausserdem führt dieses Ziel dazu, dass die Kündigung auf Verlangen hin grundsätzlich in der dreissigtägigen Anfechtungsfrist (Art. 273 Abs. 1 OR) zu begründen ist. Liegen plausible Gründe wie zum Beispiel Krankheit vor, ist es möglich, dass auch eine später erfolgte Begründung folgenlos für den Kündigenden bleibt.

Der Kündigende ist grundsätzlich an die angegebenen Kündigungsgründe gebunden. Ein Nachschieben von Kündigungsgründen ist an sich nicht zulässig. Sollte er ein nachvollziehbares Interesse geltend machen können, dass die Kündigungsgründe nicht oder nicht vollständig transparent dargelegt werden konnten, dies aber im Anfechtungsverfahren gemacht wird, gereicht dies dem Kündigenden in der Regel nicht zum Nachteil.

Anders sieht es aus, wenn kein Rechtsschutzinteresse vorliegt und zum Beispiel während des Verfahrens die Begründung geändert wird (etwa

von Eigenbedarf auf Liegenschaftsverkauf). Zulässig ist eine Konkretisierung der ursprünglich allgemein gehaltenen Kündigungsgründe während des Verfahrens.

Wenn mehrere Kündigungsgründe angegeben werden und sich mindestens einer nicht als treuwidrig erweist, ist die Kündigung ge-

mäss Bundesgerichtlicher Rechtsprechung als gültig anzusehen (4C.365/2006 vom 16. Januar 2007, E. 3.2.).

Im Zweifel empfiehlt es sich vor Aussprechen der Kündigung, spätestens aber vor Abgabe einer Begründung, den Rechtsdienst des HEV Zürich zu kontaktieren. ■

### Voranzeigen

## TOP5 unterwegs



Thomas

Heiniger

FDP, bisher

Silvia

Steiner

CVP

Ernst

Stocker

SVP, bisher

Carmen

Walker Späh

FDP

Markus

Kägi

SVP, bisher

## Erleben Sie die bürgerlichen Regierungsratskandidaten live an den beiden folgenden Anlässen

### Dienstag, 3. März 2015, 19.00, Lake Side Zürich

- Referat von Bundesrätin Doris Leuthard zum Thema Sicherheit und Verhältnis Bund-Kanton Zürich
- Podiumsdiskussion mit den TOP5-Kandidaten unter der Moderation von Pascal Ihle, stv. Chefredaktor «Handelszeitung»
- Fragen aus dem Publikum
- Apéro riche



### Donnerstag, 12. März 2015, 19.00, Stadthaus Dietikon

Fünf bürgerliche Kantonsratskandidaten unterstützen das 5er-Ticket

- Ab 19.00 Einlass und Apéro, danach Begrüssung durch den Nationalrat und HEV-Präsidenten Hans Egloff
- Podiumsdiskussion mit den TOP5-Kandidaten unter der Moderation von Andi Melchior
- Ab 21.00 Schlussapéro



Sandra Heinemann

Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich



### Mehrfamilienhaus mit Werkstatt im Limmattal

**Wo** Mitten im Bauboom im dörflichen Fahrweid-Weiningen, an guter Verkehrslage, umgeben von der malerischen Landschaft des Limmattals.

**Was** Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und 18 Aussenparkplätzen. Baujahr Wohnhaus 1930, Baujahr Werkstatt 1982.

	Wohnfläche ca. 140 m <sup>2</sup>	Nutzfläche ca. 211 m <sup>2</sup>
DG	Estrich	
2. OG	2 Zimmerwohnung, ca. 55 m <sup>2</sup>	
1. OG	2 Zimmerwohnung, ca. 60 m <sup>2</sup>	1 Werkstattbüro, ca. 18 m <sup>2</sup>
EG	1 Zimmerwohnung, ca. 25 m <sup>2</sup>	2 Werkstattträume, ca. 123 m <sup>2</sup>
UG	Keller	Lagerräume, ca. 70 m <sup>2</sup>

**Wieviel** CHF 1'300'000.–, BR 5.1%

**Wer**



ELIANE J. AG  
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz  
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch  
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena  
Architektin, dipl. Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

### Drucksachenverkauf

## Stressfreier Mieterwechsel

**Mit den vom Hauseigentümerverband angebotenen Broschüren und Formularen lassen sich Probleme verhindern oder gegebenenfalls lösen.**

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrags bis zur Übergabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung von Mieterauswahl und Vertragsabschluss sowie die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert.

«Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjekts, zum Protokoll, zur



Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung.

Der 2013 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
<b>Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes</b> Artikel-Nr. 20033, 1998, 32 Seiten	CHF 9.–	CHF 13.–
<b>Die Beendigung des Mietverhältnisses</b> Artikel-Nr. 20034, 1998, 64 Seiten	CHF 13.50	CHF 17.–
<b>Mietrecht heute</b> Thomas Oberle Artikel-Nr. 40054, 2013, 156 Seiten	CHF 29.50	CHF 35.50
<b>Protokollformular 1-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4.5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
<b>Protokollformular 4-seitig</b> (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
<b>Mängelliste</b> (Garnitur 3-fach) Artikel-Nr. 30032	CHF 4.–	CHF 6.–

**Bestellformular siehe Seite 57/58**

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

## Bestellformular




**www.homegate.tv**

**Jede Woche 17.30 Uhr auf Ihrem Regionalsender**

**Diesen Monat im HEV-Ratgeber:**

- Giorgio Giani zum Thema Bauabnahme einer neu gebauten Wohnung
- Hans Barandun über die Anschaffung eines Geschirrspülers in einer Mietwohnung













## Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>	
30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	1.50	2.50
10006	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	2 Set à je 2 Stk. 15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
		<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)</b>	
30000	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2010)	6.50	8.50
		<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)</b>	
40018	Bewerbung für Hauswartdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50	4.00
		<b>Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)</b>	
10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	Set à 2 Stk. 6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk. 3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (5. überarbeitete Neuauflage 2014)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	25.00
40083	—	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	45.00	52.00
40078	—	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012)	169.00	199.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick	169.00	199.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2012)	209.00	239.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2015/2016)	4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	—	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	—	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	—	Mietrecht heute (2013)	29.50	35.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
40052	—	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	—	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	—	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	6.00	9.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 <b>Aktion bis 31.3.2015</b>	16.00	21.00
40095	—	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	—	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus metr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	—	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	—	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50

## BESTELLCOUPON

Name	Vorname	Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77  
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch  
Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten



# LENDENMANN

## Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich  
Telefon 044 311 90 62, Fax 044 311 77 67

[www.lendenmann.ch](http://www.lendenmann.ch)

**Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren**

---

**Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach**

---

**Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern**

---

**Estrichisolationen**

---

**Prompter Kontroll- und Reparaturservice**



# jetzer storen.

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässeri 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: info@jetzer-storen.ch



# Brenner

Ihrem Garten zuliebe.

**Brenner AG**  
**Gartenbau**  
8153 Rümlang  
044 371 29 30



14505

# GROB

## METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

.....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43  
[www.grobmetallbau.ch](http://www.grobmetallbau.ch)



Jetzt pflanzen: Je früher, desto besser

## Streifen, Sprenkel, Sterne – Lilien mit einzigartigen Mustern

**Seit Jahrhunderten sind sie fester Bestandteil der Gartenkultur. Berühmte Poeten verewigten die Lilien in ihren Gedichten. Vor allem die grossen Blüten der weissen Lilie stehen darin für Schönheit und Perfektion.**

Schon Friedrich von Schiller wusste in seinem Gedicht «Das Glück» die schönen Blüten der Lilien zu schätzen: «Zürne der Schönheit nicht, dass sie schön ist, dass sie verdienstlos, wie der Lilie Kelch, prangt durch der Venus Geschenk! Lass sie die Glückliche sein!

Die drei Pflanzenschönheiten (v. l.): «Playtime», «Solution OR» und «Tigerspecs».

Du schaust sie, du bist der Beglückte.» Es gibt auch Sorten, die ihre lebhaftere, verspielte Seite zeigen. Die Lilie «Tigerspecs» z. B. entfaltet ein wahres Farbspektakel aus pink-violetten Punkten auf schneeweissen Blütenblättern. Jedes Blatt trägt in der Mitte einen gelben Streifen, der zur Spitze hin pink ausläuft. Ihr Name erinnert an Tigerlilien, die es in unzähligen Farb- und Mustervarianten gibt.

Ob schlichte Eleganz oder sommerliche Lebensfreude – ihr Zierwert machte die Lilie weltweit bekannt. In Asien fand sie jedoch ursprünglich als Nutzpflanze den Weg in die Gärten. Der Geschmack ihrer Zwiebeln soll an Pastinaken erinnern.

### Magenta und Goldgelb

Für Blütenfreunde lohnt es sich allerdings, die Zwiebeln in der Erde zu lassen, anstatt sie zu essen. Denn so können Gartenbesitzer sich auch in den folgenden Jahren an den Blüten erfreuen. Die Lilie «Solution OR» zum Beispiel lässt sich aufgrund ihrer klaren Farbgebung besonders gut mit anderen Sommerblühern kombinieren. Auf ihren weissen Blütenblättern strahlt ein magentafarbenes Muster: mit Sprenkeln, einem Mittelstreifen und einem feinen Rand. Am besten kommt sie zur Geltung, wenn sie in Gruppen gepflanzt wird – in einem Staudenbeet, mit Gräsern oder zwischen Rosen.

### Jetzt pflanzen

Im Muster der Orientallilie «Playtime» erkennen viele die Form eines Sterns, der von einem satten Gelb in Rubinrot übergeht. Auf dem weissen Untergrund umspielen rote Tupfen den Blütenstern, als würde er funkeln. Neben

ihrer einzigartigen Farbgebung zeichnen sich «Playtime», «Tigerspecs» und «Solution OR» durch ihr züliges Wachstum, ihre Gesundheit und ihre Winterhärte aus.

Diese Lilienzwiebeln können und sollten daher bereits jetzt, mitten im Winter, gepflanzt werden – im Beet oder im Kübel für Terrasse oder Balkon. Je früher, desto besser. Denn Lilienzwiebeln mögen die Erde. Falsch gelagert, trocknen sie schnell aus.

Also nutzen Sie den nächsten milden Wintertag und pflanzen Sie die Sommerschönheiten. Sie werden ab Juni mit ihren faszinierenden Blüten belohnt. ■

**Text**  
Grünes Presseportal

**Bilder**  
[www.fluwel.de](http://www.fluwel.de)





Elektroinstallation  
Gebäudeautomation  
Telematik/IT  
Service 24h-Pikett

Nah. Schnell. Professionell.  
**0848 888 788**

Affoltern am Albis, Bäretswil, Bassersdorf, Bauma, Benken, Birmensdorf, Bülach, Dielsdorf, Dietikon, Effretikon, Eglisau, Einsiedeln, Elgg, Feldmeilen, Gossau, Henggart, Hombrechtikon, Menzingen, Mettmenstetten, Pfungen, Regensdorf, Richterswil, Rorbas, Rüslikon, Russikon, Schwerzenbach, Seuzach, Stäfa, Turbenthal, Uster, Wädenswil, Wetzikon, Winterthur, Zumikon.

**EKZ** Eltop

### Unser Garten

## Eine Gärtnerin, ein Gärtner und bloss ein Garten

**Geschichten von Gärtnerpartnerschaften gibt es viele – bisweilen enden manche in einem veritablen «Gartenkrieg». Zu Beginn ihrer Gartenkarriere hat die Autorin ebenfalls am Ausgang ihres gemeinsamen Abenteuers gezweifelt. Nicht ganz zu Unrecht.**

Als wir uns vor dreissig Jahren auf das Abenteuer Garten einliessen, kannten wir einige Geschichten von Gärtnerpartnerschaften, aber ob

dieses gemeinsame Experiment mit einem glücklichen Happy End ohne Ende oder mit einer Tragödie enden würde, wussten wir nicht. Wir stürzten uns geradezu in diese Affäre und lasen nach unseren Besuchen in englischen Gärten die neu erworbenen Gartenbücher, beispielsweise die Bücher meines damaligen Gartenvorbildes Margery Fish (1892–1969).

Die Erfahrungen, die Margery Fish in ihrem Buch «We made a Garden» (Deutsch: Wir schufen einen Garten, leider vergriffen) beschreibt,



Mein Lieblingsausblick.

waren nicht gerade ermutigend. So wollte ihr Mann Walter Fish, den sie als Schönwettergärtner bezeichnete, vor allem üppige, bunte Dahlien pflanzen und fand, dass der Garten nur im Sommer attraktiv sein müsse, wenn er ihn genießen könne. Margery hingegen wollte einen Garten für das ganze Jahr haben, wo möglichst immer etwas blühen sollte. Walter freute sich über die Farbenpracht seiner Dahlien und über die Blütenfülle der bewährten Einjährigen, während Margery die Ritzen zwischen den Plattenwegen mit robusten alpinen Mehrjährigen zu bepflanzen versuchte und eine Vorliebe für Experimente entwickelte. Es gibt noch viele weitere Beispiele über den «Fisher'schen Gartenkrieg»,

wobei Margery diesen in ihren Gartenbüchern mit dem den Engländern eigenen Schmunzeln erzählt.

### Für jeden einen eigenen Gartenteil

Etwas anders war es im berühmten Sissinghurst, wo Vita Sackville-West eher für die Wahl der Pflanzen zuständig war, während Harold Nicolson sich mehr um die Strukturen kümmerte. Vita beschreibt ebenfalls heftige Diskussionen, die nach langem Hin und Her zum gemeinsamen Plan führten. In einem Garten von Bekannten hingegen konnte sich das Ehepaar nicht einigen und beschloss daher, jedem einen eigenen Gartenteil zur Gestaltung zu überlassen.



Vorher – nachher: Der Garten braucht eine Struktur und die Pflanzen einen standortgerechten Platz.

Oft treffen wir Paare, die sich die Arbeiten strikt aufteilen: Der Herr des Hauses pflegt den Rasen, spritzt die Rosen und schneidet die Hecken, während die Dame einkauft, pflanzt und jätet; der Mann fürs Grobe und die Frau fürs Feine! Ein Rezept, wie man einen Garten zu zweit anlegen und pflegen kann, gibt es wohl kaum.

Wir haben einen Weg ohne Regeln eingeschlagen, doch lassen Sie mich erzählen: Unseren ersten Fehler, nämlich ohne Konzept und Plan zu beginnen, machten wir gemeinsam. Den Lohn für unseren Enthusiasmus, ein Beet mit vielen bunten Prachtstauden, genossen wir ebenfalls zusammen, bevor ein Sturm die ganze Freude zunichte machte. Dies war der Moment, in dem uns bewusst wurde, dass wir dem Garten eine Struktur und den Pflanzen einen standortgerechten Platz geben mussten. Gesagt, getan! – Oder doch nicht?

### Ein Garten braucht Struktur

Obwohl wir in jener Phase viele Gärten in England besucht und Gartenpläne studiert hatten, wussten wir nicht, wie unser Grundstück am Hang zu strukturieren sei. Zudem waren unsere Vorstellungen vage und die Mittel nicht unerschöpflich. Papier und eine Zeichenplatte wurden zur Waffe: Wir zeichneten Pläne, jeder für sich, und verwarfen diese wieder. Hatte mein Mann eine in seinen Augen geniale Idee, lehnte ich diese bestimmt ab und zeichnete seinen Plan neu oder entwarf einen andern.

Im Lauf der Monate näherten wir uns freilich an und die Pläne wurden konkreter. Allerdings hatten wir noch immer nicht gemerkt, dass man sich nicht nur auf einzelne Teile, sondern auf den Garten als Ganzes konzentrieren müsste. Auf diese Weise «wuchs» unser Grundstück allmählich zu einem eher zufälligen Ganzen zusammen. Jahr für Jahr fügten wir ein neues Stück hinzu und freuten uns über unsere stetig wachsende Pflanzensammlung, die vor allem während unserer Englandreisen mit Raritäten und Neuheiten angereichert wurde.

Nach einigen Jahren Enthusiasmus, Planspielen auf dem Papier und in der Realität und

Erfahrungen mit dem jährlich wiederkehrenden Bagger war das Resultat erfreulich, glücklich damit waren wir aber nicht. Zwar öffneten wir die Gartentüre für Gartenfreunde, zeigten unser Werk voller Stolz und genossen das Lob unserer Gäste, aber dem Garten fehlte noch immer die Struktur.

### Wintermonate nicht überlebt

Wieder griffen wir zum Bleistift und begannen an Vorschlägen zu arbeiten. Unterdessen hatten wir gelernt, die Pläne gemeinsam zu begutachten, zu ändern und zu verbessern. Dabei verbrauchten wir nicht nur Bleistifte und Radiergummi, sondern vor allem ganze Rollen transparentes Zeichenpapier. Viele Teile wurden geändert, verbessert und nochmals geändert. Indessen schrumpfte die Pflanzensammlung, denn zahlreiche Raritäten hatten entweder die kalten Wintermonate in der Schweiz nicht überlebt oder waren – von mir vergessen – von kräftigeren Nachbarn verdrängt worden. Zudem war es mir nicht mehr gleichermassen wichtig, jede Art und Sorte einer Gattung zu besitzen, denn längst nicht alle erwiesen sich als gartenwürdig.

Mein Mann hatte meine Sammelwut geduldig unterstützt, obwohl er oft betonte, dass ihm die einzelne Pflanze weniger wichtig sei als das gesamte Bild. Er begleitete mich in die Spezialgärtnereien und schmunzelte vermutlich manchmal über meinen Eifer. Ab und zu fragte er allerdings, wo ich denn noch Platz hätte. Da ich eingesehen hatte, dass er keine Pflanze (und sei sie noch so unscheinbar) wegwerfen kann, war meine Antwort nie, ich könnte ja eine andere ausreissen. Allerdings entfernte ich manchmal eine ungeliebte Staude ohne sein Wissen, denn ich wusste ja, dass ihn der Gesamteindruck interessierte und er die Lücke kaum bemerken würde.

Heute sind wir dreissig Jahre älter (und weiser?), der Garten aber ist noch immer ein Werk, das sich stetig ändert und aus unseren Gesprächen nicht mehr wegzudenken ist. Oft haben wir klarere Vorstellungen, wie eine neu gestaltete Partie aussehen sollte, ohne sie zu Papier zu bringen, und sind uns einig, dass es weiter-



Jeffersonia: Unkraut oder nicht Unkraut, das ist hier die Frage.

hin Verbesserungsmöglichkeiten in Bezug auf Gestaltung und Planung gibt.

Die anfallenden Arbeiten teilen wir uns, vor allem beim Jäten und Pflegen sind wir beide aktiv, wobei mein Mann überzeugt ist, dass er gründlicher ist. Ich hingegen beobachte ihn manchmal genau, wenn er sich in der Gegend einer Pflanze bewegt, von der ich fürchte, dass er sie versehentlich als Unkraut ansehen könnte, denn meine Pflanzenkenntnisse sind grösser als seine. Aber da man aus Erfahrung bekanntlich klug wird, fragt er nach, wenn er unsicher ist.

#### Von Harmonie keine Spur

Wenn Sie sich nun aber vorstellen, dass wir harmonisch nebeneinander in einem Beet knien oder kauern (er kniet, ich kaure!) und jäten, täu-

schen Sie sich. Unsere Arbeitsweise ist zu verschieden: Mein Mann schneidet in einem ersten Durchgang alles Nötige zurück, dann jätet er die Unkräuter aus und bringt im dritten Durchgang den Dünger ein. Darauf folgt das Lockern und zuletzt kommt die Mulchtour. Ich hingegen arbeite ganzheitlich, schneide, jäte, schliesse eine Lücke mit einer neuen Pflanze, lockere und mulche jeweils nur ein kleines Stück, bevor ich zum nächsten Quadratmeter übergehe.

Für einige Arbeiten hat sich eine Arbeitsteilung ergeben. Ich mag den Lärm des Häckslers nicht, während mir mein Mann den Formschnitt der Buchsbäume gern überlässt. Er übernimmt zudem das Pflanzen von Gehölzen (vermutlich weil er ahnt, dass ich das Pflanzloch zu wenig gründlich ausheben würde), während ich die Stauden auswähle.

Einig aber sind wir uns darüber, dass unser gemeinsames Gartenabenteuer zu einem Happy End ohne Ende geführt hat, auch wenn wir weiterhin nach optimalen Lösungen suchen, nicht immer nur in Minne!



**Barbara Scalabrin-Laube**  
Gartenliebhaberin  
Alten/ZH

Alles andere  
als ober-  
flächlich.

www.parkettpflegeag.ch



Parkettpflege Zürichsee

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten**  
**abgehängte Decken**  
**Leichtbauwände**  
**Isolationen**

im Broëlberg 8  
Kilchberg-Zürich  
Tel. 044 715 53 00  
Fax 044 715 53 94

## Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG  
F. Häseker, P. Häseker  
Gerlisberg, 8302 Kloten  
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42  
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

## Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbauanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung  
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen  
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

**Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?**  
**Reden und rechnen Sie mit uns!**

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

## Sektionen-Info

P: Präsident/in  
VP: Vizepräsident/in  
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate  
Telefonnummer erteilt P/GS Auskünfte  
GS: Geschäftsstelle

### ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch  
P: Barbara Gautschi, info@hev-adliswil-langnau.ch  
c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 8134 Adliswil  
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,  
kein Aktenstudium

### ALBIS

www.hev-albis.ch  
P: René Homberger  
R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,  
Tel. 044 763 70 80

### BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch  
P: Caesar Pelloli, info@hev-birmensdorf.ch  
Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf,  
Tel. 044 737 11 19  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### BÜLACH

www.hev-buelach.ch  
P: Christian Weber, hev.buelach@bluewin.ch  
Postfach 516, 8180 Bülach, Tel. 076 321 18 27  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
Meier & Partner Immobilien und  
Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

### DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch  
P: Ernst Schibli  
R: Tel. 044 840 60 36

### DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch  
P: Hans Schenk, info@hev-dietikon-urdorf.ch  
Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon  
Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### DÜBENDORF

www.hev-duebendorf.ch  
P: Heinz O. Haefele,  
heinz.haefele(@)hev-duebendorf.ch  
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,  
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil  
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
Vereinbarung

### ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch  
P: Fritz Rakeseder  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### HORGEN

www.hev-horgen.ch  
GS: Baumgartner Immobilien AG, Einsiedlerstrasse 159,  
8810 Horgen, Tel. 044 725 21 14  
P: Bruno Cao, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
Mediatorin SVM, Di: 14.00–16.00,  
Tel. 044 770 13 77

### KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch  
P: Jürg Lehner, info@hev-kilchberg.ch  
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

### KLOTEN

www.hev-kloten.ch  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
P: Jürg Egger  
R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
mail@egger-immobilien.ch, Birchwilerstrasse 4,  
8303 Bassersdorf, Telefon 044 803 03 04,  
Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch  
P: Markus Dudler  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 266 15 00

### MEILEN

www.hev-meilen.ch  
P: Dr. Toni Fischer, toni\_fischer@bluewin.ch  
Dorfstrasse 94, 8706 Meilen  
Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59  
R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

### RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in  
der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,  
18.00 – 19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

### RÜTI UND UMGEBUNG

www.hev-rueti.ch  
GS: HEV Rüti und Umgebung  
Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti  
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
P: Thomas Honegger, praesidium@hev-rueti.ch  
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber  
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50  
Christoph Lerch lic.iur. RA, Tel. 044 210 11 55  
rechtsberatung@hev-rueti.ch

### SCHLIEREN

www.hev-schlieren.ch  
P: Peter Voser  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### THALWIL – RÜSCHLIKON – OBERRIEDEN

www.hev-rueschlikon.ch  
P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil

### USTER

www.hev-uster.ch  
P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 250 22 22

### WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch  
GS: Acanta AG, info(@)hev-waedenswil.ch  
Tel. 044 789 88 90  
P: Astrid Furrer

### WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch  
P: René Keller, rene.keller@hev-wallisellen.ch  
c/o Keller Immobilien-Treuhand AG,  
Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen,  
Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
R: RA Dr. Stefan Schalch,  
RA lic. iur. Christopher Tillman  
Legis Rechtsanwälte AG  
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
Tel. 044 560 80 08

### WEININGEN

www.hev-weiningen.ch  
P: Dr. Furio Molteni  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### WETZIKON

www.hev-wetzikon.ch  
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon  
Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
info@hev-wetzikon.ch  
P: Annelies Schneider-Schatz  
Tel. 044 939 11 87, praesi@hev-wetzikon.ch  
R: Peterhans Mario lic.iur. RA  
Tel. 044 931 00 31, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch  
Eugen Iten, Tel. 043 488 20 20  
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

### REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch  
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch  
8401 Winterthur,  
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
P: Markus Hutter  
R: Mo–Fr: 9.00–11.30  
persönliche Beratung nach Vereinbarung

### ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch  
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch  
Postfach, 8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
P: Dr. Christian Steinmann  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
Tel. 044 487 17 17  
persönliche Beratung nach Vereinbarung

Verkauf **Vermarktung** Vermittlung  
**Bewirtschaftung Beratung**  
 Investordienstleistungen Projektentwicklung  
 Bauherrenvertretung Baufreund  
 Verwaltung



**Burgring AG Immobilien**  
 8152 Glattbrugg | Tel. 044 829 8000 | www.burgring.ch

**50 Jahre**

**elektro scherzinger ag** 

seminarstrasse 1, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • laden • reparaturservice

Neuerlegen von Parkett, Kork,  
Laminat auf Böden, Treppen  
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen  
bestehender Parkett- und  
Riemenböden, Treppen.

Pfannenstielstrasse 112  
8706 Meilen  
Telefon 044 793 17 50  
Fax 044 793 17 54  
www.ebnerparkett.ch



**Ebner & Co. Parkett**  
arbeiten

**rota**

Rota AG  
Naturstein- und  
Keramikbeläge  
Rütiwisstrasse 3  
Postfach  
CH - 8820 Wädenswil

T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28  
M: info@rota-plattenbelaege.ch  
I: www.rotaplattenbelaege.ch



## Superwahljahr



**Hans Egloff**  
Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

Dieses Frühjahr sind Kantons- und Regierungsratswahlen. Im Herbst ist dann die Delegation für den Kanton Zürich in den National- und Ständerat zu wählen. Alle vier Jahre ist damit quasi ein Superwahljahr. Diese beiden Urnengänge dürfen Sie keinesfalls verpassen.

In der zu Ende gehenden Legislaturperiode (2011 bis 2015) hat sich der Zürcher Kantonsrat in wichtigen Fragen oft im Sinne eines erfolgreichen Wohn- und Wirtschaftskantons entschieden. Dies lag nicht zuletzt am Einsatz der Parlamentariergruppe «Wohn- & Grundeigentum» unter der Leitung zuerst von Kantonsrat Max Clerici und danach Kantonsrätin Carmen Walker Späh. Einige Entscheide wurden nur nach sehr viel Überzeugungsarbeit knapp zu «unseren Gunsten» gefällt.

Die anstehenden Kantonsratswahlen versprechen spannend zu werden. Aufgrund des Sitzzuteilungsverfahrens wird es schon durch marginale Veränderungen bei den Wähleranteilen zu Verschiebungen kommen. Kleinparteien und -gruppierungen werden wohl weiterhin die Mehrheitsverhältnisse beeinflussen können. Es ist sogar zu befürchten, dass die bürgerlichen Kräfte ihre bereits jetzt nur knappe Mehrheit ganz verlieren könnten.

Soll im Parlament weiterhin eine auch nur einigermaßen wohn-eigentümergefreundliche Politik gemacht werden, müssen alle Hebel in Bewegung gesetzt und alle Kräfte mobilisiert werden, um die knappe Mehrheit zu retten. Im Innenteil des Heftes finden Sie die Kandidatenempfehlungen Ihrer Sektion.

Unter dem Dach des Forums Zürich haben sich die Wirtschaftsverbände des Kantons Zürich zusammengeschlossen. Das Forum Zürich und der HEV Kanton Zürich unterstützen für die Wahl in den Regierungsrat die bisherigen Mitglieder Thomas Heiniger, Markus Kägi und Ernst Stocker sowie neu Silvia Steiner und Carmen Walker Späh. Diese fünf Kandidaten bieten Gewähr für eine bürgerlich orientierte Politik unserer Regierung.

Ebenso höflich wie eindringlich lade ich Sie ein, von Ihrem Wahlrecht Gebrauch zu machen und damit Ihrer Stimme als Wohn- und Grundeigentümer Gehör zu verschaffen!

Hans Egloff

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



D I E   S A U B E R E   L Ö S U N G

**home service**<sup>®</sup>

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

**id**-group.org<sup>®</sup>

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
[www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)